

CONTRATO TRIPARTITO DE VENTA CON PRÉSTAMO HIPOTECARIO

ENTRE: de una parte, **BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A.**, entidad de intermediación financiera, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) bajo el número 1-31-40275-5, y en el Registro Mercantil bajo el número 124660SD, con su establecimiento principal ubicado en la Avenida Winston Churchill No. 820, Condominio Plaza Las Palmeras, Local 101, Sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representado por su Presidente Ejecutivo el señor **COMPLETAR, COMPLETAR**, mayor de edad, portador del documento de identidad No. **COMPLETAR**, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo; quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará como **"EL BANCO"** o por su denominación social completa;

De la otra parte, **COMPLETAR**, de nacionalidad **COMPLETAR**, mayor de edad, de estado civil **COMPLETAR**, portador del documento de identidad número **COMPLETAR**, domiciliado y residente en **COMPLETAR** República Dominicana; y para los fines del presente contrato se denominará como **EL (LA) DEUDOR (A)** o por su nombre completo;

De otra parte, **COMPLETAR**, de nacionalidad **COMPLETAR**, mayor de edad, portadora del documento de identidad número **COMPLETAR**, de estado civil **COMPLETAR**, de generales que constan en el presente contrato, domiciliada y residente en **COMPLETAR**, República Dominicana; quien actúa en su calidad de cónyuge interviniente y en lo adelante se denominará **"EL CÓNYUGE INTERVINIENTE."**

De una última parte, **COMPLETAR**, de nacionalidad **COMPLETAR**, mayor de edad, de estado civil **COMPLETAR**, portador (a) del documento de identidad No. **COMPLETAR**, domiciliado (a) y residente en **COMPLETAR**; y quien para los fines del presente contrato se denominará como **EL (LA) VENDEDORA**, o por su nombre completo;

Cuando las personas descritas previamente sean mencionadas de manera conjunta en el presente Contrato, se denominarán **"LAS PARTES"**.

PREÁMBULO

POR CUANTO: EL (LA) VENDEDOR (A) ha firmado una Intención de Venta de Inmueble, por medio de la cual hace formal intención de vender, ceder y traspasar con todas las garantías de derecho, al **EL (LA) DEUDOR (A)**, el inmueble que se describe a continuación:

COMPLETAR

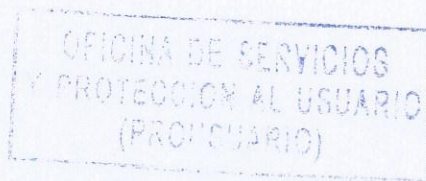
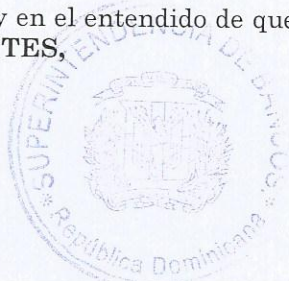
POR CUANTO: EL (LA) DEUDOR (A) ha solicitado a **EL BANCO** un préstamo por la suma de **COMPLETAR PESOS DOMINICANOS CON COMPLETAR/100 (RD\$COMPLETAR)**, para destinar dichos fondos a compra del inmueble descrito anteriormente.

POR CUANTO: EL BANCO está en disposición de otorgar dicho préstamo bajo las condiciones y especificaciones que se expondrán más adelante, y a los cuales manifiesta **EL (LA) DEUDOR (A)** su intención de aceptar de manera absoluta, definitiva, irrevocable y sin reservas de especie o índole alguna, a partir de la fecha del presente acuerdo.

POR TANTO y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del presente acto, **LAS PARTES**,

1646

21 JUN 2017



SE HA CONVENIDO Y PACTADO EL SIGUIENTE CONTRATO

ARTÍCULO PRIMERO: EL (LA) VENDEDOR (A), vende, cede y traspasa, con todas las garantías legales y de derecho, a favor de EL (LA) DEUDOR (A), quien acepta, el inmueble descrito a continuación:

COMPLETAR

ARTÍCULO SEGUNDO: EL (LA) VENDEDOR (A) justifica su derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente venta, mediante Certificado de Título Matricula No. **COMPLETAR**, emitido a su favor en fecha **COMPLETAR**, por el Registrador de Título de **COMPLETAR**. Asimismo, declara bajo la fe del juramento, que el inmueble objeto del presente acto, no ha sido requerido para fines de inscripción judicial, declaratoria de utilidad pública, asentamiento etc., y que además se encuentra libre de promesa de venta, servidumbre, indivisión, ni gravamen de ningún tipo, requisitos sin los cuales **EL BANCO** y **EL (LA) DEUDOR (A)** no aceptarían la presente operación.

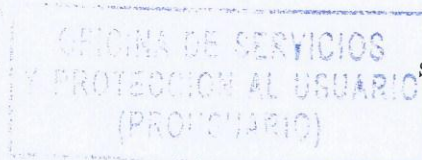
ARTÍCULO TERCERO: Precio de venta. El Precio convenido y pactado por **LAS PARTES** para la presente operación ha sido fijado en la suma de **COMPLETAR PESOS DOMINICANOS CON COMPLETAR/100 (RD\$COMPLETAR)**, la cual **EL (LA) DEUDOR (A)** ha entregado a **EL (LA) VENDEDOR (A)** a su entera satisfacción, por lo que por este mismo acto otorga a **EL (LA) DEUDOR (A)** el más formal, eficaz y definitivo recibo de descargo y finiquito por el precio total, y exceptúa a **EL BANCO** de cualquier reclamación al respecto.

PÁRRAFO: **EL (LA) DEUDOR (A), COMPLETAR NOMBRE DEL (LA) DEUDOR (A)**, autoriza formalmente y sin ninguna reserva al **BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A.**, a realizar el pago correspondiente a los impuestos proporcionales por Hipotecas, transferencias Inmobiliarias, gastos de trámites, interés sobre desembolsos, así como cualquier otro tipo de impuesto que deba ser pagado con cargo a **EL (LA) DEUDOR (A)** relacionado directamente con la ejecución de este contrato conforme se establecen en el Párrafo del Artículo DÉCIMO SEXTO más adelante. La presente autorización se hace con el consentimiento expreso de **EL (LA) VENDEDOR (A)** así como el de todas **LAS PARTES** intervinientes en el presente contrato.

ARTÍCULO CUARTO: Monto y objeto del préstamo. **EL (LA) DEUDOR (A)** ha recibido de **EL BANCO**, a título de préstamo, la cantidad de **COMPLETAR PESOS DOMINICANOS CON COMPLETAR/100 (RD\$COMPLETAR)**, para ser desembolsada para la compra del inmueble descrito anteriormente y los cuales se refieren las cláusulas anteriores y para serle desembolsado a **EL (LA) VENDEDOR (A)**, el cual será entregada por cuenta de dicha **EL (LA) DEUDOR (A)** para los fines y de la manera expresa, bajo la única responsabilidad de dicha **EL (LA) DEUDOR (A)**.

PÁRRAFO I: **EL (LA) DEUDOR (A)** conviene, reconoce y acepta que la obligación de **EL BANCO** se limita a, y se habrá cumplido con depositar en un tiempo prudente la documentación relativa a la inscripción de la hipoteca acordada mediante este contrato ante el Registro de Títulos correspondiente. **EL BANCO** no incurrirá en responsabilidad alguna por los retrasos de dicha institución en emitir la documentación correspondiente. Asimismo, **EL BANCO** entregará el certificado de propiedad una vez inscrita la hipoteca.

ARTÍCULO QUINTO: Ubicación de la garantía. **EL (LA) DEUDOR (A)** declara a **EL BANCO**, bajo la fe del juramento, libre y voluntariamente, que **EL INMUEBLE**, que constituye la garantía del préstamo otorgado, se encuentra ubicado en **COMPELTAR**. Asimismo, **EL (LA) DEUDOR (A)** manifiesta que la declaración hecha, con respecto a la ubicación de **EL INMUEBLE** corresponde a la verdad, condición sin la cual **EL BANCO** no hubiese consentido otorgar a su favor la facilidad crediticia que se consigna en el presente acto.



ARTÍCULO SEXTO: *Forma de pago.* EL (LA) DEUDOR (A) se obliga al pago de la suma que declara y reconoce haber recibido en préstamo, a EL BANCO de la forma que se expresa a continuación: En un término de **COMPLETAR (COMPLETAR) meses**, contados a partir de la fecha del desembolso. EL (LA) DEUDOR (A) pagará a EL BANCO el préstamo otorgado mediante **COMPLETAR (COMPLETAR) cuotas** mensuales y consecutivas contentivas de capital e intereses, de la siguiente manera: **COMPLETAR** mediante pagos directos en EL BANCO (por cualquier medio de pago: efectivo, cheque, transferencia) o cualquiera de sus sucursales o mediante débitos de una cuenta mantenida por EL (LA) DEUDOR (A). Comenzando la primera (1ª) cuota a los treinta (30) días de haberse efectuado el desembolso, y hasta completar la amortización de la deuda, de acuerdo con los términos de este contrato. Queda convenido que si con el pago de la última cuota, quedare alguna suma no satisfecha con dicha última cuota, será pagada conjuntamente con ésta por EL (LA) DEUDOR (A). Cada pago de una cuota comprenderá el pago del interés que corresponda al mes y una amortización de parte del saldo insoluto del capital prestado. EL (LA) DEUDOR (A) autoriza a debitar de cualquier cuenta que pudiere haber abierto en EL BANCO las sumas correspondientes a las cuotas de capital, los intereses previstos en el presente artículo, así como cualquier otro gasto, honorarios legales y demás gastos de cierre a cargo de EL (LA) DEUDOR (A) cuyo plazo de pago se encuentre vencido, en el entendido de que todo gasto será facturado en virtud de la facilidad otorgada y al valor establecido en el Tarifario y EL BANCO proveerá a requerimiento de EL (LA) DEUDOR (A) prueba justificativa de dicho gasto. En caso de hacer débitos por este concepto, EL BANCO notificará a EL (LA) DEUDOR (A) por escrito, por cualquier vía que permita tener constancia de su entrega, en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha del débito. Todos los pagos recibidos serán aplicados de conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo OCTAVO del presente Contrato.

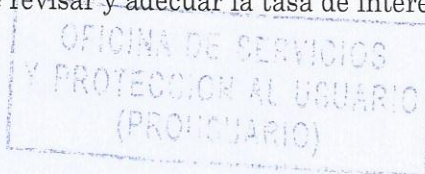
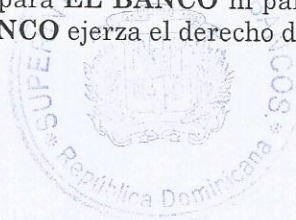
PÁRRAFO: EL BANCO hará entrega al momento de suscripción del presente contrato de la Tabla de Amortización del préstamo otorgado mediante el mismo, proyectada utilizando la tasa de interés pactada al momento de la suscripción del mismo. Esta Tabla de Amortización es una proyección no vinculante para EL BANCO ni para EL (LA) DEUDOR (A), que está sujeta a cambios en caso de que EL BANCO ejerza el derecho de revisar y adecuar la tasa de interés de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

ARTÍCULO SÉPTIMO: *Intereses (porcentajes y variaciones).* La suma prestada a EL (LA) DEUDOR (A) producirá a favor de EL BANCO un interés anual de un **COMPLETAR por ciento (COMPLETAR%)**, siendo calculado sobre el saldo insoluto a base de un año de trescientos sesenta (360) días, en beneficio de EL BANCO, interés el cual será pagado por EL (LA) DEUDOR (A) a EL BANCO, mensualmente, a partir de la fecha en que se realice el desembolso de la suma prestada, sin necesidad de puesta en mora ni requerimiento alguno por parte de EL BANCO.

PÁRRAFO I: EL (LA) DEUDOR (A) consiente, en que de conformidad con las condiciones fijadas por el artículo 1154 del Código Civil, los intereses debidamente vencidos y no pagados por el plazo de un (01) año, contado a partir de su fecha vencimiento, podrán ser capitalizados y producirán a su vez intereses.

PÁRRAFO II: Asimismo, EL (LA) DEUDOR (A) declara autorizar a EL BANCO a revisar la tasa de interés y adecuarla a la tasa de interés imperante en el mercado, lo cual será notificado por escrito, por cualquier vía que permita confirmar su entrega, a EL (LA) DEUDOR (A) con al menos treinta (30) días de anticipación su implementación. EL BANCO entregará a EL (LA) DEUDOR (A) junto a esta notificación una nueva Tabla de Amortización calculada en base a la tasa de interés ajustada. La nueva Tabla de Amortización entregada por EL BANCO constituye sólo una proyección no vinculante para EL BANCO ni para EL (LA) DEUDOR (A), que está sujeta a cambios en caso de que EL BANCO ejerza el derecho de revisar y adecuar la tasa de interés.

1646



PÁRRAFO III: EL (LA) DEUDOR (A) manifestará su aceptación del ajuste de la tasa de interés conforme lo establecido en el **PÁRRAFO** precedente mediante comunicación por escrito dirigida a **EL BANCO** indicando su aceptación. En caso de falta de objeción o comunicación en el plazo de los treinta (30) días contados a partir de la notificación de la modificación de la tasa de interés se considerará tácitamente aceptada por **EL (LA) DEUDOR (A)**. En la eventualidad de que la nueva tasa de interés no fuere aceptada por **EL (LA) DEUDOR (A)**, el mismo deberá comunicarlo por escrito a **EL BANCO** con acuse de recibo, quedando en consecuencia, rescindido el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de ningún requerimiento, aviso previo, ni actuación judicial o extrajudicial y acelerado el plazo para el pago del préstamo debiendo **EL (LA) DEUDOR (A)** proceder al pago de la totalidad del monto adeudado a la fecha más intereses generados a la fecha y otros gastos contemplados en el presente Contrato en el plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de su comunicación de objeción a la variación de la tasa de interés.

PÁRRAFO IV: Un extracto completo de este artículo será inscrito en el certificado de título del inmueble puesto en garantía para asegurar el pago del préstamo otorgado conforme se ha estipulado en este convenio.

PÁRRAFO V: Vencimiento En Días Feriados. Todo pago o cualquier otro acto que de acuerdo con este contrato debiera efectuarse en sábados o en días feriados, deberá ser realizado el día hábil inmediatamente siguiente, sin que esto afecte el cálculo de los intereses.

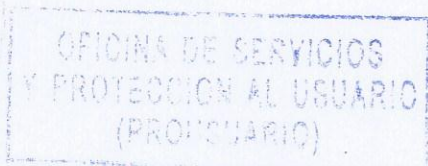
ARTÍCULO OCTAVO: Aplicación de los pagos y recibos. Todo pago que **EL BANCO** reciba de **EL (LA) DEUDOR (A)** se imputará de la manera siguiente: 1°. A cualquier pago que **EL BANCO** haya realizado por cuenta de **EL (LA) DEUDOR (A)** en relación con el presente Contrato; 2°. A los gastos y honorarios legales, judiciales o extrajudiciales en que se incurra con motivo de este contrato y su ejecución; 3°. A los cargos por mora previstos más adelante; 4°. A los intereses señalados en el artículo tercero de este convenio; y por último, 5°. Al capital o suma principal adeudada.

PÁRRAFO: **EL BANCO** expedirá, contra los pagos que reciba de **EL (LA) DEUDOR (A)**, un recibo de pago o descargo por la suma recibida a favor de ésta debidamente firmado y sellado por la persona autorizada por **EL BANCO** para estos fines.

ARTÍCULO NOVENO: Pagos anticipados. **EL (LA) DEUDOR (A)** podrá hacer por adelantado, pagos mayores que las cuotas fijas estipuladas en el presente contrato, o pagar totalmente el préstamo concedídole, antes del vencimiento del término. Es igualmente acordado 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 mes, de modo que queda eliminado el cálculo de intereses sobre fracción de mes.

ARTÍCULO DÉCIMO: Garantía acordada. Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada por **EL BANCO** en provecho de **EL (LA) DEUDOR (A)** al tenor de este contrato, así como todo accesorio al principal y cualquier gasto u honorario legal, ya sea por concepto de ejecución en tal caso, **EL (LA) DEUDOR (A)** consiente a favor de **EL BANCO**, que acepta, una hipoteca **EN PRIMER RANGO**, por un monto de **COMPLETAR PESOS DOMINICANOS CON COMPLETAR/100 (RD\$COMPLETAR)**, sobre el inmueble propiedad de **EL (LA) DEUDOR (A)** que se describe a continuación:

COMPLETAR



1646

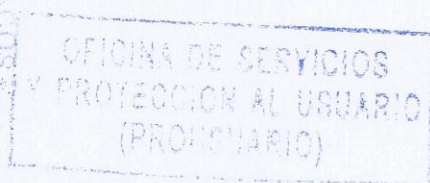
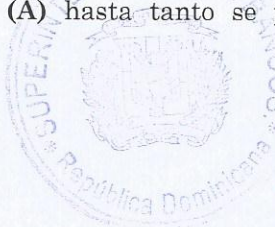
ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Extensión de la hipoteca en el tiempo. La garantía consentida tendrá vigencia hasta tanto se hayan extinguido todas y cada una de las obligaciones asumidos por **EL (LA) DEUDOR (A)** en provecho de **EL BANCO**, al tenor del presente contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Extensión de la hipoteca en el espacio. La hipoteca consentida a favor de **EL BANCO**, no solo recae sobre **EL INMUEBLE**, sino también sobre todas las mejoras presentes y futuras que existan o existieren en los terrenos, sobre sus dependencias y anexidades, inmueble (s) por destino, incluyendo todas las maquinarias e instalaciones, siembras o cultivos plantados, instrumentos o utensilios para labranza o siembra, así como sobre cualquier cosa que dependa física o jurídicamente de **EL INMUEBLE** o cualquier otra mejora que en lo sucesivo sea construida en dicho inmueble sin limitaciones ni reservas de especie o índole alguna.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Prohibición de vender, otorgar gravámenes o de modificar la garantía hipotecaria. Se conviene expresamente a que mientras no haya sido cancelada la inscripción hipotecaria a que se contrae el presente contrato, **EL (LA) DEUDOR (A)** no podrá hipotecar, enajenar o dar en enfiteusis, en usufructo o en anticresis la totalidad o parte de **EL INMUEBLE**, ni modificar sus estructuras o variarlos de manera que se produzca un cambio sustancial en el valor o uso del mismo, durante la vigencia del presente contrato, sin la autorización previa y por escrito de **EL BANCO**, quedando esta última autorizada para inspeccionarlos siempre que lo estime conveniente para verificar si establecer si con ellos están suficientemente protegidas las obligaciones asumidas por **EL (LA) DEUDOR (A)** mediante el presente contrato. Esta prohibición se establece a pena de nulidad de la enajenación, de la hipoteca, de la enfiteusis, del usufructo o de la anticresis que se realice en violación de la misma. En el entendido de que en caso de que **EL (LA) DEUDOR (A)** enajene, hipoteque o de en enfiteusis, usufructo o anticresis la totalidad o parte de **EL INMUEBLE**, sin cumplir con lo estipulado en este mismo artículo, hará exigible la cantidad adeudada con sus accesorios, de pleno derecho y sin necesidad de notificación alguna y ejecutable la hipoteca ya aludida.

Se conviene además, que en caso de venta de la totalidad o parte de dicho (s) inmueble (s), hecha con la aludida autorización, el producto de la indicada venta deberá ser entregado en su totalidad por **EL (LA) DEUDOR (A)** a **EL BANCO**, para ser aplicado por éste al pago de la mencionada deuda o de la parte de ella que se adeudare, de sus intereses, comisiones y accesorios.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Seguro de Propiedad. **EL (LA) DEUDOR (A)** se compromete a contratar al momento de la firma del presente contrato y a mantener durante toda la vigencia del préstamo con una compañía de seguros aceptable para **EL BANCO**, una póliza de seguro contra incendio y líneas aliadas sobre el inmueble otorgado en hipoteca, por el valor de este, en el entendido de que la compañía aseguradora deberá ser una entidad autorizada para operar en la República Dominicana. El beneficio de esta póliza será cedido por **EL (LA) DEUDOR (A)** a **EL BANCO**, para lo cual se harán las gestiones pertinentes ante la compañía aseguradora. En caso de destrucción parcial o total del inmueble el privilegio de **EL BANCO** se trasladará de pleno derecho a la indemnización. Además, **EL (LA) DEUDOR (A)** se obliga a mantener en vigor dicha póliza de seguro por renovaciones sucesivas mientras continúe siendo deudor de **EL BANCO**, según este contrato, en el entendido de que si dejare de renovarla o contratarla antes del vencimiento del término, **EL BANCO** podrá dentro de los treinta (30) días siguientes, gestionar dicha renovación por su cuenta y debitar a **EL (LA) DEUDOR (A)** el monto de dicha renovación de cualesquiera fondos que **EL (LA) DEUDOR (A)** haya depositado en **EL BANCO**. En la eventualidad de que por cualquier motivo **EL BANCO** no pudiere realizar la renovación de la póliza de seguro en la forma previamente indicada deberá notificarlo por escrito a **EL (LA) DEUDOR (A)** por las vías legales establecidas, sin perjuicio de la capacidad de **EL BANCO** de llevar a cabo las demás acciones autorizadas en el presente artículo. De no poder obtenerse esta renovación, **EL (LA) DEUDOR (A)** reconoce y acepta que se producirá el aumento de la tasa aplicable al préstamo previo aviso a **EL (LA) DEUDOR (A)** hasta tanto se produzca el cumplimiento de la obligación y en caso de



incumplimiento por más de treinta (30) días se producirá el vencimiento anticipado del término previsto en este contrato y en consecuencia se hará exigible el pago del saldo insoluto a **EL BANCO** por parte de **EL (LA) DEUDOR (A)**. De no proceder **EL (LA) DEUDOR (A)** a la renovación de la póliza ni al pago del préstamo dentro del plazo de diez (10) días siguientes al vencimiento del plazo para renovación de la póliza de seguros, **EL BANCO** podrá iniciar las acciones legales tendentes a la ejecución de la garantía prevista en este contrato.

PÁRRAFO I: En caso de que se produzca el aumento de la tasa de interés conforme lo establecido en este artículo, **EL BANCO** notificará a **EL (LA) DEUDOR (A)** por escrito, por cualquier medio que permita confirmar su entrega, el aumento en la tasa de interés con treinta (30) días de anticipación a la fecha efectiva de la entrada en vigencia de la nueva tasa, con indicación de que dicho aumento responde al incumplimiento de la obligación de renovación de póliza de seguro contenida en la parte capital del Artículo DÉCIMO QUINTO del presente Contrato.

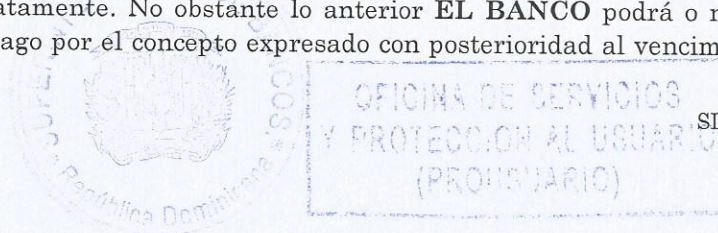
ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Obligación de pago de impuestos. **EL (LA) DEUDOR (A)** se compromete a pagar y mantener sin retrasos los impuestos que recaen sobre **EL INMUEBLE**, como lo son el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI); y cualquier otro impuesto actualmente aplicable o por aplicarse en lo futuro o que fuere creado en lo sucesivo y tenga que ver con el inmueble que garantiza el préstamo.

PÁRRAFO: De igual manera **EL (LA) DEUDOR (A)** se obliga al pago de los impuestos que se deben solventar por concepto de transferencia y constitución de la presente hipoteca, en su totalidad, sin limitaciones ni reserva. Las sumas que deberán ser pagadas por este concepto están detalladas en el Tarifario que **EL BANCO** entregará a **EL (LA) DEUDOR (A)** al momento de la suscripción del presente contrato. Ante solicitud de **EL (LA) DEUDOR (A)**, **EL BANCO** le entregará los documentos que justifican el pago de estos impuestos.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Autorización a deducir o aplicar cargos a valores depositados en pago del préstamo. En caso de incumplimiento por parte de **EL (LA) DEUDOR (A)** de una cualquiera de las obligaciones que han asumido al tenor del presente contrato, **EL (LA) DEUDOR (A)** formalmente y por el presente contrato autoriza, sin reservas de especie o índole alguna, de manera definitiva, absoluta e irrevocable a **EL BANCO** a deducir, descontar o tomar y disponer en cualquier momento según la consideración de **EL BANCO**, toda suma de dinero, fondos o valores que hayan sido depositadas por **EL (LA) DEUDOR (A)** en **EL BANCO**, tales como depósitos a plazo, inversiones o a cualquier título o bajo la forma que fuere, sin necesidad de aviso previo por parte de **EL BANCO** y aplicar en pago total o parcial a las sumas vencidas o exigibles del préstamo a la cual se contrae este acuerdo en principal, intereses, comisiones, gastos de cierre, legales, judiciales o cualquier otro accesorio en caso de que fuere aplicable.

PÁRRAFO I: En caso de operar esta compensación, **EL BANCO** notificará a **EL (LA) DEUDOR (A)**, por escrito, por cualquier medio que permita confirmar su entrega, antes de transcurridos los treinta (30) días contados a partir de la misma el detalle de los fondos debitados y la forma de aplicación de los pagos.

ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO: Incumplimiento de las obligaciones en el contrato y caducidad de los términos y condiciones. En caso de incumplimiento por parte de **EL (LA) DEUDOR (A)** de una cualquiera de las obligaciones que ha asumido al tenor del presente contrato, o si se retrasa en el pago de cualesquiera de las cuotas de capital, intereses, comisiones y todos los demás accesorios previstos en este contrato, **EL (LA) DEUDOR (A)** perderá el beneficio del término y demás condiciones otorgados en su provecho según este acto; por consiguiente, la garantía se hará ejecutable inmediatamente. No obstante lo anterior **EL BANCO** podrá o no, a su entera libertad, recibir cualquier pago por el concepto expresado con posterioridad al vencimiento del mismo sin que



ello implique ni en modo alguno se considere que **EL BANCO** ha renunciado o desistido a su derecho de ejecución, sino que **EL BANCO** se reserva el derecho de iniciar o proseguir con la ejecución de las garantías reales otorgadas en su favor en ocasión de este contrato, como consecuencia del incumplimiento incurrido por **EL (LA) DEUDOR (A)** y haberse hecho exigible el crédito en su totalidad más sus accesorios que fueren aplicables. En caso de terminación del Contrato operado por incumplimiento de la condición resolutoria por parte de **EL (LA) DEUDOR (A)**. **EL BANCO** le notificará la resolución del contrato por las vías legales establecidas.

PÁRRAFO I: **EL BANCO** estará dispensado de hacer protestos, denuncias y citaciones frente a **EL (LA) DEUDOR (A)** y a la vez se reserva el derecho de declarar vencida la deuda y exigir el pago de la totalidad adeudada, en los casos siguientes: a) Si un efecto de comercio librado por **EL (LA) DEUDOR (A)** ha sido objeto de protesto por parte de su tenedor; b) Si **EL (LA) DEUDOR (A)** se hallare en una situación de cesación de pago o sujeta a una tentativa de arreglo ante la Cámara de Comercio; c) Por cambio material adverso en la situación financiera o en las operaciones de **EL (LA) DEUDOR (A)**.

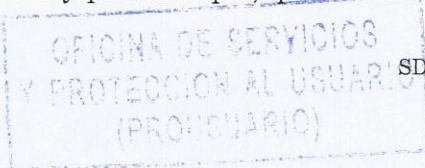
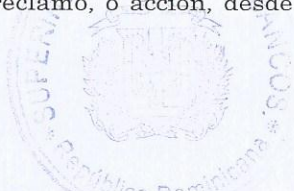
PÁRRAFO II: **EL (LA) DEUDOR (A)** está obligada a suministrar a **EL BANCO** anualmente, a partir de la fecha del presente contrato, sus estados financieros actualizados, y cualesquiera otros documentos que requiera la Superintendencia de Bancos y/o autoridad competente a **EL BANCO** a consecuencia del préstamo otorgádole mediante este acto. El incumplimiento por parte de **EL (LA) DEUDOR (A)** de las obligaciones asumidas producirá de pleno derecho la caducidad del término acordado y hará exigible la totalidad de la suma adeudada, pudiendo **EL BANCO** proceder a la ejecución de la garantía acordada.

Queda entendido que el retraso de **EL BANCO** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad al mismo.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Cláusula penal. En caso de retardo en el cumplimiento de alguna de las cuotas o pagos u obligaciones asumidas por **EL (LA) DEUDOR (A)**, ésta se compromete a título de cláusula penal, al pago de una cantidad igual al cinco por ciento (5%) mensual, calculado sobre el monto de la deuda total vencida, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de pago o cantidades en retardo, y sin necesidad de puesta en mora, requerimiento, ni actuación judicial o extrajudicial alguna de **EL BANCO**, por el simple hecho del retardo, de manera automática. La presente obligación se encuentra a cargo de **EL (LA) DEUDOR (A)**, independientemente de su obligación de pagar la suma principal adeudada, sus intereses, comisiones y cualesquiera otras sumas de dinero que adeuden a **EL BANCO**, a título de cláusula penal debido al incumplimiento.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Autorización de informaciones crediticias. **EL (LA) DEUDOR (A)** se obliga a mantener informado a **EL BANCO** acerca de su situación económica y financiera, así como facilitar a la misma todos los documentos que le sean requeridos por ésta con el objeto de mantener actualizado su expediente de préstamo; quedando entendido que en caso de incumplimiento o violación a lo anteriormente establecido, **EL BANCO** tendrá derecho a exigir el pago completo del balance adeudado hasta ese momento, y en caso de no pago por **EL (LA) DEUDOR (A)**, proceder a la ejecución del inmueble puesto en garantía hipotecaria.

PÁRRAFO I: **EL (LA) DEUDOR (A)** declara formalmente que autoriza a **EL BANCO** a requerir y suministrar la información necesaria a los fines de evaluación de crédito a las Sociedades de Información Crediticia (SIC) que existan, acerca del historial de pago con relación al préstamo que mantenga vigente **EL (LA) DEUDOR (A)** o no con **EL BANCO**. En este sentido, **EL (LA) DEUDOR (A)** declara formalmente que renuncia y desiste expresamente y de manera definitiva, absoluta, irrevocable y sin limitaciones ni reservas de especie o índole alguna a todo derecho, indemnización, reclamo, o acción, desde ahora y para siempre, que crean tener o haber tenido, por



concepto de violación al Secreto Bancario o cualquier causa similar o relacionada directa o indirectamente con dicho concepto fundamentada en la revelación de su información crediticia a las Sociedades de Información Crediticia (SIC) y/o a la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SIB). **EL (LA) DEUDOR (A)** acepta que la revelación de dicha información crediticia por parte de **EL BANCO** y/o los SIC y/o sus respectivos funcionarios y empleados no viola el secreto profesional a los efectos del artículo 377 del Código Penal ni el secreto bancario previsto en el literal "b" del artículo 56 de la ley Monetaria y Financiera No. 183-02 de fecha 21 de noviembre de 2002. Asimismo **EL (LA) DEUDOR (A)** reconoce el deber de los SIC y de **EL BANCO** de mantener al día las informaciones requeridas para el otorgamiento de créditos, así como los plazos en los que las SIC deberán presentar las informaciones de conformidad con el artículo 64 de la ley orgánica sobre Protección de Datos de Carácter Personal, No. 172-13, promulgada en fecha 13 de diciembre del año 2013. Las renunciaciones de acciones contenidas en el presente párrafo no serán aplicables en los casos en que se compruebe fehacientemente que **EL BANCO** ha presentado información inexacta respecto de **EL (LA) DEUDOR (A)**.

PÁRRAFO II: EL BANCO sólo podrá consultar la información crediticia de **EL (LA) DEUDOR (A)** mientras exista una relación jurídica que los ligue, sea en virtud del presente contrato o cualquier otro de naturaleza similar.

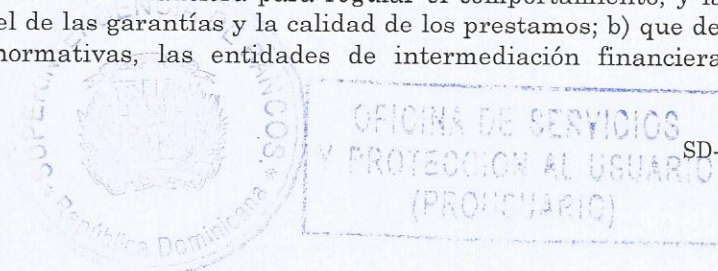
ARTÍCULO VIGÉSIMO: Compromiso de pago de los gastos. Todos los gastos y honorarios legales, judiciales o extrajudiciales o de cualquier otra índole ocasionados por el presente contrato en su formalización, legalización de firmas incluso, registro y aún en su ejecución, correrán siempre y en todo momento por cuenta y cargo de **EL (LA) DEUDOR (A)**, sin reservas ni limitaciones, quedando entendido que dichos créditos formarán parte de la hipoteca y se encontrarán igualmente garantizados por el inmueble hipotecado, en cuanto a su pago. Los montos exactos de los gastos y honorarios legales correspondientes al cierre del préstamo están detallados en el Tarifario de Servicios que **EL BANCO** entrega a **EL (LA) DEUDOR (A)** al momento de suscripción de este contrato. **EL (LA) DEUDOR (A)** podrá solicitar, mediante comunicación por escrito dirigida a **EL BANCO**, la presentación de documentos que evidencien la realización de las diligencias que dan lugar a los gastos legales aquí consignados.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Caso de expropiación por parte del Estado Dominicano. Se conviene expresamente que si parte o la totalidad del inmueble dado en hipoteca por el presente acto es expropiado por el Estado Dominicano o por cualquier organismo competente, o vendídole de grado a grado, el precio que se pague por dicho inmueble será entregado por el expropiante o adquirente a **EL BANCO** para aplicarlo al pago de los valores que por concepto de este acto adeudare **EL (LA) DEUDOR (A)** a **EL BANCO**. En consecuencia, en caso de que se produzca la expropiación o adquisición, **EL (LA) DEUDOR (A)** autoriza expresamente desde ahora al expropiante o adquirente a entregar directamente a **EL BANCO** los valores provenientes del precio de dichas operaciones.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Nulidad de Cláusula: Es convenido formal y expresamente entre las partes que en caso de surgir entre ellas, alguna litis que declare la nulidad de una o más cláusulas del presente contrato, tal decisión no afectare las demás cláusulas o disposiciones del documento, las cuales continuaran vigentes entre las partes en sus efectos, con toda su fuerza y vigor si como tal decisión o sentencia no se hubiera producido.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Normas Bancarias: **EL (LA) DEUDOR (A)** reconoce y acepta: a) que mediante la Ley 183-02 Monetaria y Financiera, Resoluciones de la Junta Monetaria y Reglamentos se han establecido normas bancarias con relación con los préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera para regular el comportamiento, y la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de los préstamos; b) que de acuerdo a lo dispuesto en las indicadas normativas, las entidades de intermediación financiera os bancos tienen la

1646



obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado de deterioro que sufran los créditos concedidos; c) Que el incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo en virtud del presente contrato, puede dar lugar a un grave perjuicio para el Banco, el cual debe ser compensado; d) Que en tal virtud **EL (LA) DEUDOR (A)** reconoce y acepta que **EL BANCO** podrá proceder a un incremento de la tasa de interés aplicable al presente préstamo conforme el procedimiento establecido en el presente Contrato, en caso de que el crédito concedido mediante el presente Contrato sufra deterioros producto de su incumplimiento de este Contrato o del aumento en la calificación de riesgo de **EL (LA) DEUDOR (A)**.

Para la ejecución del presente contrato, **LAS PARTES** hacen elección de domicilio en las direcciones señaladas precedentemente.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Elección de domicilio. **LAS PARTES** han hecho formal elección de domicilio para los fines y consecuencias jurídicas y legales del presente acuerdo en las direcciones señaladas precedentemente, y para el caso de no ser **EL (LA) DEUDOR (A)** localizado en dicho lugar ante cualquier notificación en el domicilio señalado, estos elige formalmente domicilio en la Secretaría del Ayuntamiento que corresponda.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: Ley Aplicable y Tribunal Competente. El presente contrato será regido e interpretado conforme las leyes de la República Dominicana. En caso de surgir algún conflicto que no pueda ser resuelto amigablemente por las partes, su solución será competencia exclusiva de los tribunales de la República Dominicana.

REDACTADO Y FIRMADO en tantos originales como partes han intervenido en el mismo, de igual tenor y contenido, uno para cada una de las partes, en la ciudad de **COMPLETAR**, República Dominicana; el día **COMPLETAR (COMPLETAR)** del mes de **COMPLETAR** del año dos mil **COMPLETAR (COMPLETAR)**.

POR "EL BANCO"

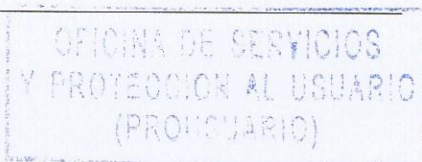
COMPLETAR NOMBRE COMPLETO/PUESTO REPRESENTANTE DEL BANCO

POR "EL (LA) DEUDOR (A)"

COMPLETAR NOMBRE COMPLETO DEUDOR (A)

POR "EL CONYUGE INTERVINIENTE"

1646



COMPLETAR

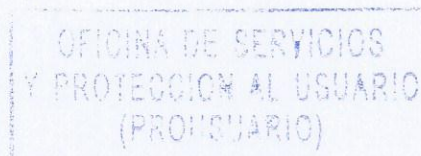
POR EL (LA) "VENDEDOR (A)"

COMPLETAR NOMBRE COMPLETO VENDEDOR (A)

Yo, **COMPLETAR** Notario Público de los del Número para **COMPLETAR**, miembro activo del Colegio de Notarios, Matrícula No. **COMPLETAR** con estudio profesional abierto ubicado en **COMPLETAR**, de la ciudad de **COMPLETAR**, provincia **COMPLETAR**, República Dominicana, **CERTIFICO Y DOY FE** que por ante mi han comparecido los señores **COMPLETAR NOMBRE COMPLETO PERSONA AUTORIZADA A FIRMAR POR EL BANCO, COMPLETAR NOMBRE COMPLETO DEUDOR(A) y COMPLETAR NOMBRE COMPLETO VENDEDOR** de generales que constan precedentemente, y me han declarado bajo la fe del juramento que esas son las firmas que acostumbran a utilizar en todos los actos de sus vidas pública y privada, por lo que se le debe dar entera credibilidad. En la ciudad de **COMPLETAR**, provincia **COMPLETAR**, República Dominicana, a los **COMPLETAR (COMPLETAR)** días del mes de **COMPLETAR** del año **COMPLETAR (COMPLETAR)**.

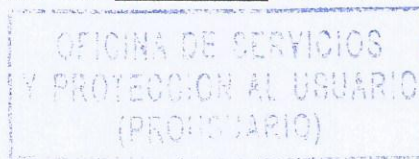
NOTARIO PÚBLICO

1646



PAGARÉ NOTARIAL

ACTO NÚMERO _____ (_____). En la ciudad y municipio de [COMPLETAR], República Dominicana, a los [COMPLETAR] días del mes de [COMPLETAR] del año [COMPLETAR]; por ante mí, [COMPLETAR], Notario Público de los del Número de [COMPLETAR], Matrícula del Colegio Dominicano de Notarios número [COMPLETAR], Cédula de Identidad y Electoral número [COMPLETAR], con estudio profesional abierto en [COMPLETAR] de la ciudad y municipio [COMPLETAR], República Dominicana, HAN COMPARECIDO de manera libre y voluntaria, de una parte los señores [COMPLETAR], de nacionalidad [COMPLETAR], ambos mayores de edad, casados entre sí, titulares de [COMPLETAR], respectivamente, domiciliados y residentes en [dirección], República Dominicana, en calidad de DEUDORES; de otra parte el BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A., entidad de intermediación financiera organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con el número de Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) uno guión tres uno guión cuatro cero dos siete cinco guión cinco (1-31-40275-5) y Registro Mercantil número uno dos cuatro seis seis cero SD (124660SD), con su establecimiento principal en la Avenida Winston Churchill número ochocientos veinte (820), Condominio Plaza Las Palmeras, Local ciento uno (101), Evaristo Morales, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por el señor JOSÉ ANTONIO OLIVEROS FEBRES-CORDERO, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, titular del Pasaporte número uno cuatro uno cero nueve seis seis nueve dos (141096692), domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, en calidad de ACREEDOR, quienes me han declarado delante de [COMPLETAR], ambas de nacionalidad dominicana, mayores de edad, titulares de las Cédulas de Identidad y Electoral números [COMPLETAR], respectivamente, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, en calidad de testigos libres de tachas y excepciones previstas por la ley; a quienes he identificado mediante su documento de identidad correspondiente y me han declarado, libre y voluntariamente, bajo la fe del juramento y de decir la verdad, con el fin de que lo haga constar en acto auténtico, lo cual realizo (previo haberles advertido que la falsedad en las declaraciones efectuadas mediante este acto constituiría el delito de perjurio sancionado por nuestra legislación), lo siguiente: **POR CUANTO:** en fecha [COMPLETAR], los comparecientes suscribieron un Contrato de Venta con Préstamo Hipotecario mediante el cual los señores [COMPLETAR] se constituyeron en DEUDORES del BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A. por la suma de [COMPLETAR], más los intereses devengados calculados en base a una tasa de un [COMPLETAR]; **POR CUANTO:** el BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A. y los señores [COMPLETAR] desean documentar la referida deuda con el presente Acto y revestir el derecho a cobro de la misma con las prerrogativas dispuestas en los Artículos Quinientos Cuarenta y Cinco (545) y siguientes del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana en razón de la naturaleza ejecutoria de que disfruta la primera copia que se emita del presente acto. En tal virtud: **PRIMERO:** Los señores [COMPLETAR] se comprometen a pagar al BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A., o a su orden, la suma [COMPLETAR] más los intereses devengados calculados en base a una tasa de [COMPLETAR] anual calculados en base a un año de trescientos sesenta (360) días, desembolsados por el BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A. en virtud del Contrato de Venta con Préstamo Hipotecario de fecha [COMPLETAR], mediante [COMPLETAR] cuotas mensuales y consecutivas contentivas de capital e intereses, todas y cada una por la suma de [COMPLETAR], de la siguiente manera: mediante pagos directos en EL BANCO o cualquiera de sus sucursales o mediante débitos de una cuenta mantenida por EL DEUDOR, comenzando la primera (1ª) cuota a los treinta (30) días de haberse efectuado el desembolso y hasta completar la amortización de la deuda. **SEGUNDO:** Los señores [COMPLETAR] reconocen expresamente que su incumplimiento a cualquiera de los pagos que mediante el presente Acto se han obligado a efectuar en provecho del BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A., constituirá una causa válida para la ejecución inmediata del presente Acto, y en consecuencia dará lugar a la exigibilidad de la totalidad del crédito que tenga en ese momento el BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A., en su contra, en principal y accesorios. **TERCERO:** Los señores HÉCTOR EDUARDO



REGLERO MONTANER y MARLENE SALOMÉ RODRÍGUEZ MIRANDA consienten a favor de EL BANCO, que acepta, una garantía hipotecaria en primer rango sobre los bienes inmuebles que se señalan a continuación: (i) Inmueble identificado como [COMPLETAR]. **CUARTO:** Los señores [COMPLETAR] autorizan al Registro de Títulos de [COMPLETAR] o a cualquier otra autoridad gubernamental o no gubernamental que resultare competente a inscribir la hipoteca en primer rango sobre los bienes inmuebles otorgados en garantía a favor de BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A. **QUINTO:** Los señores [COMPLETAR] reconocen que el presente documento se basta a sí mismo para la ejecución de la deuda, pudiendo ser ejecutado por el BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A., con independencia de cualquier otro documento suscrito o que se suscribiere. **SEXTO:** Los señores [COMPLETAR] reconocen que en caso de incumplimiento a una cualesquiera de las obligaciones asumidas en este Acto o en el Contrato de Venta con Préstamo Hipotecario, la primera copia del presente Acto, la cual me autorizan a expedir en provecho del BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A., servirá como título ejecutorio en su contra y en beneficio y provecho del BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A., por la totalidad del crédito adeudado en ese momento, en principal y accesorios, incluyendo los pagos por vencer, conforme a lo establecido por el Artículo Quinientos Cuarenta y Cinco (545) del Código de Procedimiento Civil, renunciando los señores [COMPLETAR] al procedimiento de protesto por falta de pago en beneficio del BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A. Redactado en mi estudio en el lugar y fecha indicados, Acto que ha sido leído en alta e inteligible a los comparecientes en presencia de los testigos indicados anteriormente; quienes lo han aprobado y firmado ante mí y junto conmigo, Notario Público infrascrito que **CERTIFICO Y DOY FE**, habiendo escrito los señores [COMPLETAR] a título personal conforme calidades contractuales descritas anteriormente, de su puño y letra, las palabras **APROBADO, BUENO Y VÁLIDO POR LA SUMA DE [COMPLETAR] (RD\$[COMPLETAR])**.

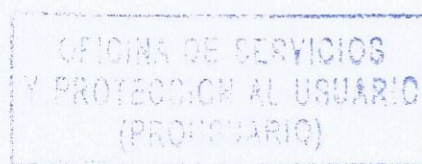
JOSE ANTONIO OLIVEROS FEBRES-CORDERO
BANCO MÚLTIPLE ACTIVO DOMINICANA, S.A.

[COMPLETAR]
DEUDOR

[COMPLETAR]
DEUDOR

[COMPLETAR]
En calidad de TESTIGO

[COMPLETAR]
En calidad de TESTIGO



PARA USO EXCLUSIVO DE LA SIB

SD-00324016

1646

