

## CONTRATO DE COMPRA - VENTA Y PRÉSTAMO CON PRIVILEGIO DEL SUMINISTRADOR DE FONDOS

**ENTRE:**

**LA COOPERATIVA DE SERVICIOS MÚLTIPLES SAN JOSÉ, INCORPORADA**, Por el Decreto No.9162 de fecha 10 de julio de 1953, del Poder Ejecutivo, ratificada su Incorporación por el Decreto No.1501 de fecha 17 de septiembre de 1964, del Triunvirato de la República Dominicana, con su domicilio y asiento principal en la casa marcada con el No.11, de la calle 27 de Febrero, del Municipio de San José de las Matas y sucursal en \_\_\_\_\_, de esta ciudad de \_\_\_\_\_, (RNC 4-02-06370-3), representada por \_\_\_\_\_, señor \_\_\_\_\_, dominicano, mayor de edad, casado, funcionario privado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. \_\_\_\_\_, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_ en esta ciudad de \_\_\_\_\_, quien en este acto de denominara por su propio nombre o **LA ACREEDORA**; y de la otra parte -----

\_\_\_\_\_, dominicano, mayor de edad, (estado civil), \_\_\_\_\_ (profesión), domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, con cedula de identidad y electoral No. \_\_\_\_\_, de la otra parte, que en lo adelante se denominará por su nombre o el de **EL VENDEDOR**; y.

\_\_\_\_\_, dominicano, mayor de edad, (estado civil), \_\_\_\_\_ (profesión), domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, con cedula de identidad y electoral No. \_\_\_\_\_, de la otra parte, que en lo adelante se denominará por su nombre o el de **EL DEUDOR**, quien es **SOCIO** No. \_\_\_\_\_.

### LAS PARTES HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

**ARTICULO PRIMERO:** EL señor \_\_\_\_\_, por medio del presente acto *VENDE, CEDE Y TRASPASA* con las garantías ordinarias de derecho a favor de \_\_\_\_\_, quien acepta mediante las condiciones que figuran más adelante, el inmueble que se describen a continuación:

### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

---



---



---



---

**PÁRRAFO:** **EL VENDEDOR** señor \_\_\_\_\_, justifica el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del presente contrato, en virtud del certificado de titulo matricula número \_\_\_\_\_, expedido por el Registrador de Títulos de \_\_\_\_\_, en su favor.

**ARTICULO SEGUNDO:** El precio de la presente venta ha sido convenido y pactado en la suma de \_\_\_\_\_ (RD\$ \_\_\_\_\_), que **EL VENDEDOR** ha recibido a su entera satisfacción, en la forma siguiente:

La suma de \_\_\_\_\_ (RD\$ \_\_\_\_\_), que **EL DEUDOR- COMPRADOR**, entrega directamente a **EL VENDEDOR**, y

La suma de \_\_\_\_\_ (RD\$ \_\_\_\_\_), que ha recibido de **LA ACREEDORA**, que le entrega nombre y por orden de el **DEUDOR- COMPRADOR**, en calidad de préstamo, para completar el precio de venta anteriormente acordado.

**PARRAFO I:** **EL VENDEDOR**, otorga descargo y finiquito tanto a favor de **LA ACREEDORA**, como de **EL DEUDOR**, por los valores antes indicados.

**PARRAFO II:** Además del inmueble anteriormente referido, la **PARTE DEUDORA- COMPRADORA** declara bajo fe del Juramento que cualquier otro inmueble de su propiedad, aunque no haya sido descrito en el presente acto, formará parte integral del presente contrato de préstamo, y se verá afectado y comprometido con la presente deuda como lo está el inmueble ya señalado, así como también cualquier otros que pudiera adquirir en el futuro en caso de que fuere necesaria la ejecución del presente contrato de préstamo.

**PARRAFO III:** Queda expresamente convenido entre las partes, que **LA ACREEDORA** podrá retener el cheque emitido a favor de **EL VENDEDOR**, sin que esta retención genere intereses, hasta tanto se haya producido la inscripción del privilegio del suministrador de fondos consentido por presente acto, bajo el entendido de que si se presentare algún obstáculo o impedimento legal para la inscripción, el mismo será causa de resolución del presente contrato, sin ninguna formalidad judicial y sin responsabilidad para **LA ACREEDORA**.

**ARTICULO TERCERO:** Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada y de los intereses y accesorios, **EL DEUDOR**, consiente a favor de **LA ACREEDORA**, que acepta, un privilegio del suministrador de Fondos de conformidad con lo establecido en el numeral 2do. Del artículo 2103 del Código Civil, por la suma de \_\_\_\_\_ (RD\$ \_\_\_\_\_), sobre el inmueble que se describe a continuación:

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE DADO EN GARANTIA

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**PÁRRAFO I:** **EL DEUDOR**, señor \_\_\_\_\_, autoriza al Registrador de Títulos del Departamento de \_\_\_\_\_, a entregar en manos de la persona designada por **LA ACREEDORA**, el certificado de títulos (dueño) y Certificación de Registro de Acreedor, expedido a su nombre. Asimismo, otorga poder a favor de **LA ACREEDORA**, a realizar el procedimiento de obtención de título por pedida, en caso de que se extraviara el certificado de título que acredita la propiedad del inmueble objeto del presente contrato. -----

**PARRAFO II:** **EL DEUDOR**, señor \_\_\_\_\_, autoriza expresamente a **LA ACREEDORA** a retener los Certificados de Títulos expedidos por el Registrador de Títulos en su favor, hasta tanto haya saldado completamente la deuda contraída por el presente acto.

**ARTICULO CUARTO: EL DEUDOR** se compromete a pagar a **LA ACREEDORA**, la cantidad tomada en préstamo ascendente a la suma de \_\_\_\_\_ (RD\$ \_\_\_\_\_), en un plazo de \_\_\_\_\_ ( ) (meses o años), mediante \_\_\_\_\_ ( ) cuotas mensuales iguales y consecutivas de \_\_\_\_\_ (RD\$ \_\_\_\_\_) cada una. Dichas cuotas incluyen un interés del \_\_\_\_\_ ( %) mensual y una comisión del \_\_\_\_\_ ( %) mensual, mas la amortización del capital o principal, será pagada en los primeros \_\_\_\_\_ (días) de cada mes, empezando el cumplimiento de la obligación a partir de \_\_\_\_\_, hasta la completa amortización de la deuda. La falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas previstas en el presente artículo, hará que **EL DEUDOR** pierda el derecho del término contemplado en el presente artículo y se hará exigible de inmediato, pudiendo **LA ACREEDORA** proceder a su ejecución. -----

**PARRAFO I:** Los pagos indicados precedentemente, se harán en el domicilio de **LA ACREEDORA**, o en cualquiera de sus sucursales, dentro de las fechas de los vencimientos, sin necesidad de requerimiento, acordándose que si el pago se produce después de \_\_\_\_\_ ( ) días de la fecha de vencimiento, **EL DEUDOR** estará obligado a pagar además de la cuota estipulada, un \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_% ) sobre el monto de las cuotas atrasadas, constituyendo ésta, una clausula penal de conformidad con el articulo 1226 y siguiente del Código Civil.

**PARRAFO II:** Queda convenido entre las partes, que las cuotas de capital, intereses y comisiones y gastos podrán aumentar o disminuir, ya que **EL DEUDOR** acepta que es condición esencial para la concesión del presente préstamo, que las tasas del interés, comisiones y gastos serán revisadas y ajustadas periódicamente desde la firma del contrato por **LA ACREEDORA**, para aplicar las tasas de interés comisiones y gastos vigentes en el mercado financiero para este tipo de préstamo al momento de la revisión. No obstante, acuerdan las partes, que si las tasas de interés, comisión y gastos fueren establecidas por el legislador o autoridad competentes, las nuevas tasas de interés, comisiones o gastos serán establecidas de conformidad con la ley o disposición de la autoridad competente, sobre el saldo insoluto del préstamo a la fecha de realizar la revisión.

**PARRAFO III: EL DEUDOR**, podrá hacer pago por adelantado pagos mayores que las cuotas estipuladas en el presente contrato, en cuyo caso dichos pagos deben representar una o más cuotas completas. Podrán también pagar totalmente el crédito que por el presente acto le ha consentido **LA ACREEDORA**, ante del término previsto. Se conviene que cualquier pago hecho dentro de un mes, no dará origen al cálculo de intereses sobre facciones de meses. -----

**PARRAFO IV:** Queda convenido entre las partes, que **LA ACREEDORA**, podrá imputar cualquier valor recibido de **EL DEUDOR**, en el orden siguiente: i) para cubrir cualquier pago hecho por **LA ACREEDORA**, por cuenta de **EL DEUDOR**; ii) para cubrir cualquier obligación por concepto de clausula penal; iii) para pago de intereses y comisiones sobre la deuda y iv) para amortización del principal de la deuda.

**PARRAFO V:** En caso de que el valor dado en préstamo por **LA COOEPRATIVA** a favor de **EL DEUDOR**, sea entregado en varias partidas, este suscribirá u un pagaré a favor de **LA ACREEDORA**, por el valor de cada desembolso recibido, sujeto en cuanto a su vencimiento y condiciones a los términos y condiciones del presente contrato.

**ARTICULO QUINTO: EL DEUDOR** se compromete de manera formal respecto de **LA ACREEDORA**, a lo siguiente:

- A darle aviso inmediato por escrito de la ocurrencia de cualquier daño sufrido por el inmueble objeto de la garantía consentida por él;
- Cuidar como un buen padre de familia de la propiedad dada en garantía;
- No consentir nuevo gravamen sobre el inmueble anteriormente descrito, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ACREEDORA**;
- A no realizar acto de disposición respecto del inmueble dado en garantía;
- A pagar todos los gastos que origine el presente contrato, así como su cancelación, cuando ésta se produzca;

La violación de cualquiera de estas obligaciones por parte de **EL DEUDOR**, así como el inicio de un procedimiento de quiebra o la inscripción de un gravamen judicial sobre el inmueble dado en garantía privilegiada por **EL DEUDOR**, producirá de pleno derecho la caducidad del término acordado en el **ARTICULO CUARTO**, haciéndose exigible de inmediato la garantía concedida.

**PÁRRAFO I:** Durante la vigencia del presente contrato y/o sus eventuales prórrogas, la tasa de interés será revisada y modificada cada tres (3) meses de acuerdo al comportamiento del mercado financiero, para aplicar de inmediato cualquier máximo de ajuste superior a dicha tasa, que sea establecida por autoridades competentes, cuando fuere procedente.

**PARRAFO II:** Expropiación o Declaración de Utilidad Pública. Las partes han acordado de manera expresa que si una porción o la totalidad del inmueble otorgado en garantía es expropiado o declarado de utilidad pública por el Estado Dominicano, a través de sus organismos competentes o es vendida grado a grado, el precio que se pague por esa operación realizada, deberá ser entregado en su totalidad por el expropiante o adquirente a **LA ACREEDORA**, para ser aplicado al pago del capital adeudado, más intereses y acceso.

**PÁRRAFO III:** **EL- DEUDOR**, autoriza expresamente a **LA ACREEDORA**, a retener el Certificado de Título, tanto del Duplicado del Dueño como el del Acreedor Privilegiado, hasta tanto haya saldado completamente la deuda contraída por el presente acto, y autoriza al Registrador de Títulos a entregar en manos del personal del Departamento Legal de **LA ACREEDORA**, el Certificado de título del Dueño y del Acreedor Privilegiado, expedido a su nombre. Asimismo, otorga poder a favor de **LA ACREEDORA**, a realizar el procedimiento de obtención del título por pérdidas, en caso de que se extraviara el certificado de título que acredita la propiedad del inmueble objeto del presente contrato.

**ARTICULO SEXTO:** Las partes intervinientes en este contrato convienen de manera expresa y formal que para lo no previsto en este acto se registrarán por el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria para acreedores hipotecarios conforme lo que establece el artículo 149, de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, en la República Dominicana.

**PÁRRAFO I:** **EL DEUDOR**, autoriza a **LA ACREEDORA** a descontar cualquier suma de dinero, de las cuentas de ahorros, cuentas corrientes, plazos fijos, así como de cualquier otra inversión que tenga en **LA COOPERATIVA**, los gastos correspondientes a la presente hipoteca, pagos de impuestos, pagos de honorarios de abogados, así como los gastos que con posterioridad a la presente hipoteca tenga que incurrir **LA ACREEDORA**, quedando ésta autorizada a cargar dichos gastos a las cuentas de **EL DEUDOR**, sin necesidad de la autorización de la misma.

**PÁRRAFO II:** **EL DEUDOR**, declara bajo fe del Juramento que se compromete, se obliga y responsabiliza, a pagar cualquier suma de dinero que le sea exigido por concepto de impuestos

y/o gastos, con posterioridad a la firma del presente contrato por cualquier Institución del Estado Dominicano.

**PÁRRAFO III:** Las partes acuerdan que la presente hipoteca se extienda a todo lo clavado, plantado y adherido al suelo, muros, techos, anexidades y dependencias, mejoras actualmente existentes y las que en lo sucesivo sean construidas por **EL DEUDOR**, herederos, causahabientes universales o particulares o cualquier tercero, sobre el inmueble vendido.

**PARRAFO IV:** Se estipula además, que mientras no haya sido cancelado totalmente el privilegio que se tomará en el presente contrato, **EL DEUDOR**, no podrá vender, enajenar, hipotecar, dar en enfiteusis, en usufructo o en anticresis, ni ejercer ningún acto de disposición, sobre la totalidad o parte del inmueble descrito anteriormente, sin la autorización previa y por escrito de **LA ACREEDORA**. Esta prohibición se establece a pena de nulidad del arrendamiento, donación, enajenación, compraventa, enfiteusis, usufructo, anticresis, o cualquier otro acto de cualquier naturaleza que pueda disminuir la garantía de **LA ACREEDORA**, y que se realice en violación del presente artículo, con el correspondiente abono de daños y perjuicios, a favor de **LA ACREEDORA**, independientemente del reembolso que el crédito en capital y accesorios, tiene y debe **EL DEUDOR**.

**ARTICULO SEPTIMO:** Que es condición resolutoria establecida por **LA ACREEDORA**, que el presente préstamo quede asegurado bajo una póliza colectiva que ha contratado "**LA ACREEDORA**" y de la cual es beneficiaria, que cubre en caso de Muerte o Invalidez, cobertura que entra en vigor a partir de la fecha del presente contrato. En dicha póliza colectiva a solicitud de "**LA ACREEDORA**", las especificaciones de las mismas están indicadas en los contratos firmados con la Compañía de Seguros y la Cooperativa, por lo que él, (los), (las) deudor, (es) (as) declaran aceptar bajo la fe del juramento que se adhiere (n) al contrato firmado por la Aseguradora y la Cooperativa, y se compromete y obliga a mantener vigente dicha póliza.

**ARTICULO OCTAVO:** Autorización a suministrar información a Buros de Información Crediticia. **EL DEUDOR** autoriza formal y expresamente a **LA ACREEDORA** a suministrar a los Buros de Información Crediticia, toda la información que se genere con motivo de la presente operación y que este permitida por la Ley 172-13, de Protección de Datos Personales aprobada y promulgada en fecha 13 de diciembre del año 2013, la cual deroga la antigua Ley 288-05 que regulaba las Sociedades de Información Crediticia, en el entendido de que el suministro de la información no constituye una violación a la confidencialidad, ni al secreto profesional indicado en el Artículo 377 del código Penal Dominicano.

**ARTICULO NOVENO: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.** - Este contrato se registrará por las leyes vigentes en la República Dominicana y cualquier controversia será dirimida, exclusivamente, por los tribunales ordinarios competentes. Para lo no previsto en el presente contrato las partes se remiten al derecho común.

**ARTICULO DECIMO:** Para la ejecución del presente contrato, las partes hacen elección de domicilio de la forma siguiente:

- a) **EL VENDEDOR**, en \_\_\_\_\_;
- b) **EL DEUDOR**, en \_\_\_\_\_; y
- c) **LA ACREEDORA**, en \_\_\_\_\_;

Hecho Y Firmado, de buena fe ha sido este contrato, en cuatro (4) originales, y mismo valor y efecto jurídico, en la ciudad de \_\_\_\_\_, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ ( ). -----

**“POR EL VENDEDOR”.**

\_\_\_\_\_

**“POR EL DEUDOR”**

\_\_\_\_\_

**“POR LA ACREEDORA”**

\_\_\_\_\_

Yo, Lic. \_\_\_\_\_, Notario Público de los del Número Para el Municipio de \_\_\_\_\_, con Matricula del Colegio de Notarios #\_\_\_\_\_.  
**CERTIFICO Y DOY FE:** Que las firmas que antecede han sido puestas libre y voluntariamente por los señores \_\_\_\_\_de generales que constan más arriba en este mismo acto, y quienes me declaran que esta es la forma en que acostumbran a firmar en todos los actos de la vida civil. Por lo que debe dársele entera fe y crédito. En la ciudad de \_\_\_\_\_, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ ( ). -----

\_\_\_\_\_  
**NOTARIO PÚBLICO.**