

CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA:

ENTRE: DE UNA PARTE, LA COOPERATIVA DE SERVICIOS MÚLTIPLES SAN JOSÉ, INCORPORADA, mediante el Decreto No.9162 del 10 de julio de 1953 del Poder Ejecutivo y ratificada su incorporación mediante el Decreto No.1501 del 17 de septiembre del año 1964 del triunvirato de la República, con su domicilio social 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 _____; con su RNC 4-02-06370-3, representado por _____, señor _____, dominicano, mayor de edad, de estado civil _____, ocupación _____, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. _____, domiciliado y residente en la ciudad de _____ quien en lo adelante se denominará por su propio nombre o el de **LA ACREEDORA**; de una parte.-----

_____, dominicanos, mayores de edad, estado civil _____, ocupación _____, titulares de las cédulas de identidad y electoral Nos. _____ y _____, domiciliados y residentes en la calle _____, No. _____, sector _____, de la ciudad de _____, quienes en cuanto sigue del presente contrato se denominarán por su propio nombre o el de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, SOCIO NO.** _____; de la otra parte. -----

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO QUE A CONTINUACIÓN SE DENOMINA: CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO:

PRIMERO: Por el presente acto **LA COOPERATIVA DE SERVICIOS MÚLTIPLES SAN JOSÉ, INC.**, otorga un préstamo a favor de los señores _____, quienes aceptan, mediante las condiciones que se indican más adelante, por la suma de _____ CON 00/100 (RD\$ _____), moneda de curso legal, cantidad que ha sido entregada en esta misma fecha en manos de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, quienes por el presente acto otorgan formal recibo de descargo y finiquito por dicho concepto a **LA ACREEDORA**, dicho préstamo destinado para _____.

PÁRRAFO I: Queda formal y expresamente convenido entre las partes, que **LA ACREEDORA**, podrá retener el cheque emitido a favor de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, sin que esta retención genere intereses, hasta tanto se haya producido la inscripción de la garantía hipotecaria de que se hablará más adelante, consentida por el 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 responsabilidad para **LA ACREEDORA**.

PÁRRAFO II: Si por cualquier motivo o circunstancia, **LA COOPERATIVA**, necesita hacer una reprogramación, corrección o modificación en el número de socio, préstamo, la Institución lo hará sin previa consulta del asociado, bastará con comunicárselo por las vías más convenientes de acuerdo al caso.-----

PÁRRAFO III: En caso de que el valor dado en préstamo por **LA ACREEDORA** a favor de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, sea entregado en varias partidas, éste suscribirá 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.-----

SEGUNDO: A la firmeza y buen cumplimiento de esta obligación, _____, afectan todos sus bienes presentes y futuros y muy especialmente consienten hipoteca sobre el inmueble que se describen a continuación:

PÁRRAFO I: LOS DEUDORES SENORES: _____, justifican sus derechos de propiedad sobre el inmueble dado en garantía, mediante el Certificado de Títulos Duplicado del Dueño, más arriba descrito. ----

PÁRRAFO II: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, _____ autorizan al Registrador de Títulos de _____, a entregar en manos de la persona designada por **LA ACREEDORA**, los certificados de títulos del dueño y del acreedor hipotecario, expedidos a su nombre. Asimismo, otorga poder a favor de **LA ACREEDORA**, para realizar el procedimiento de obtención de título por pérdida, para el caso de que se extraviara el certificado de título que acredita la propiedad del inmueble objeto del presente contrato. -----

PÁRRAFO III: LOS DEUDORES, _____, autorizan expresamente a **LA ACREEDORA**, a retener en sus manos el Certificado de Título duplicado del dueño expedido por el Registrador de Títulos a su favor, hasta tanto haya saldado completamente la deuda contraída por el presente acto.-----

PÁRRAFO IV: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, _____ declaran que sobre el inmueble dado en garantía no existe gravámenes convencionales, legales o judiciales, ni es objeto o parte de litigio alguno, admitiendo además, que reconocen que esta condición es esencial para que **LA ACREEDORA**, haya otorgado el presente préstamo a que se contrae este contrato.-----

TERCERO: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se compromete a pagar a **LA ACREEDORA**, la cantidad tomada en préstamo ascendente a la suma de _____ con **0/100 (RD\$ _____)** moneda de curso legal, en un plazo de _____ () meses,

mediante el pago de cuotas Mensuales, iguales y consecutivas cada una. Dichas cuotas incluyen un interés legal de un uno (1%) mensual, más la amortización del capital o principal, tendrá una fecha fija cada mes, empezando el cumplimiento de esta obligación a partir de la firma del presente contrato, hasta la completa amortización de la deuda. La falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas previstas en el presente artículo, harán que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** pierdan el derecho del término contemplado en el presente artículo y se haga exigible de inmediato la garantía, pudiendo **LA ACREEDORA** proceder a su ejecución.-----

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. -----

PÁRRAFO II: Queda convenido entre las partes, que las cuotas de capital, intereses y comisiones y gastos podrán aumentar o disminuir, ya que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** aceptan que es condición esencial para la concesión del presente préstamo, que las tasas de intereses, comisiones y gastos serán revisadas y ajustadas periódicamente desde la firma del contrato por **LA ACREEDORA**, para aplicar las tasas de intereses, 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 competente, éstas serán aplicadas sobre el saldo insoluto del préstamo a la fecha de realizar la revisión.-----

PÁRRAFO III: Las partes han convenido, que **LA ACREEDORA**, imputará cualquier valor recibido de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, en el orden siguiente: I) para cubrir cualquier pago hecho por **LA ACREEDORA**, por cuenta de **LOS DEUDORES**; II) para pago de intereses y comisiones sobre la deuda y III) para amortización del principal de la deuda.-----

CUARTO: **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, autorizan expresamente a **LA ACREEDORA** a aplicar al pago de sus obligaciones vencidas bajo este contrato, de cualquier dinero o valores que tenga en depósito propiedad de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, a la fecha de los vencimientos. -----

PARRAFO: **LOS DEUDORES** por medio del presente acto, autorizan al Registrador de Títulos correspondiente a entregar el certificado de título (Duplicado del Dueño) a los abogados del Departamento Legal de la Cooperativa San José, Inc., cuando esté debidamente procesado por esa oficina.-----

QUINTO: Las partes convienen que el presente préstamo no gozará del diez por ciento (10%) de devolución de los intereses pagados anualmente, por ser beneficiario de la tasa de interés establecida más arriba en el presente contrato.

SEXTO: LOS DEUDORES se comprometen mientras sean deudores de **LA COOPERATIVA** a no transferir el derecho de propiedad sobre el inmueble gravado con la garantía de la hipoteca, sin el consentimiento previo por escrito de **LA ACREEDORA**. Tampoco podrán gravarlo con otra hipoteca, ni en todo ni en parte, sin obtener la previa autorización por escrito de la **COOPERATIVA**. En consecuencia en caso de venta o transferencia del inmueble gravado, el préstamo perderá el beneficio del término y la hipoteca será ejecutable de inmediato.-----

PÁRRAFO: además como accesorio de este contrato, independiente de las demás garantías que por el presente contrato consiente a favor de **LA COOPERATIVA, LOS DEUDORES**, aceptan suscribir a favor de **LA ACREEDORA**, un pagaré por la suma prestada y los intereses estipulados por este contrato y cuyo pago estará sujeto a las condiciones y estipulaciones contenidas en el mismo. -----

PÁRRAFO II: Las partes convienen expresamente que en la ejecución, en caso de necesidad, se regirán 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.-----

SÉPTIMO: Que es condición resolutoria establecida por **LA COOPERATIVA SAN JOSÉ, INC.**, que el presente préstamo quede asegurado bajo una póliza colectiva que ha contratado "**LA COOPERATIVA**" 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 COOPERATIVA**", las especificaciones de las mismas están indicadas en los contratos firmados con la Compañía de Seguros y la Cooperativa, por lo que el, (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. -----

PÁRRAFO I: EL DEUDOR, se compromete y obliga a mantener Vigentes dichas pólizas hasta tanto satisfaga el pago de todas las sumas que adeude a **LA COOPERATIVA**, y reconoce y acepta de buena fe, que dicha cobertura es al deudor titular del préstamo y su cónyuge, aplicable sólo a personas físicas. --

PARRAFO II: En interés de darle un fiel cumplimiento a la cláusula y párrafos relacionados con las pólizas de seguros de vida, **EL DEUDOR** autoriza de manera formal e irrevocable a que en caso de que no pudiera renovar las pólizas antes mencionadas, pueda **LA COOPERATIVA** realizar las formalidades de renovación, y efectuar el pago de las primas correspondientes. Asimismo, en el caso de que ello ocurriera, **EI DEUDOR** autoriza a cargarle a su cuenta el monto de las primas así avanzadas por **LA COOPERATIVA**, y además podrá descontarla de cualquier suma depositada por **EL DEUDOR**, en ahorros, o cualquier otro tipo de depósito. El pago por parte de **LA COOPERATIVA** de las primas necesarias para mantener vigentes las pólizas de que se trata, no constituye en ningún caso una obligación para esta, sino que constituye una obligación para el Socio-Deudor, quien acepta los términos y condiciones del

contrato de seguro colectivo firmado entre la Aseguradora y la Cooperativa San José, Inc. -----

OCTAVO: **LOS DEUDORES** autoriza formal y expresamente a **LA COOPERATIVA** 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.-----

NOVENO: **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** asumen como parte de sus obligaciones derivadas del presente contrato, el pago de todos los gastos que ocasione este convenio, principalmente los referentes a impuestos y gastos propios de la inscripción de las hipotecas consentidas y los honorarios profesionales causados.-----

DÉCIMO: **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** se comprometen 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 **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, así como el inicio de un procedimiento de quiebra o la inscripción de un gravamen judicial sobre los inmuebles dado en garantía hipotecaria por **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, o la violación del **ARTICULO TERCERO** del presente contrato, en lo que respecta a la falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas, el desvío de los recursos desembolsados por el presente préstamo a otra actividad diferente a la que fue solicitada, y cualquier otra causa que a juicio soberano de **LA ACREEDORA** ponga en peligro la hipoteca o el desembolso realizado por esta, quedando **LA ACREEDORA** autorizada por **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** a paralizar el cheque entregado aunque este se encuentre en manos de un tercero, así mismo podrá paralizar los desembolsos que faltasen por las mismas razones que anunciamos en este acto, sin necesidad de nueva autorización expresa o escrita, producirá de pleno derecho la caducidad del término acordado en dicho artículo, haciéndose exigible de inmediato la garantía concedida. El hecho de que **LA**

ACREEDORA haya optado por considerar en estado de caducidad este contrato, de acuerdo a las disposiciones de este párrafo, se hará constar por un simple acto de alguacil notificado a requerimiento de **LA ACREEDORA** a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, denunciándole la caducidad de este contrato, caducidad que se considerará operada desde la fecha de vencimiento en la cual se debió efectuar el pago.-----

PÁRRAFO I: Las partes convienen en que la presente hipoteca grava no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes, sino también la que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicha propiedades, y extiende a todo lo clavado, plantado y adherido al suelo, muros, techos, anexidades dependencias, mejoras actuales existentes y las que en lo sucesivo sean construidas por **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, herederos, causahabientes universales o particulares o cualquier tercero, sobre el inmueble aportado en garantía, así como a cualquier otro inmueble que en el presente o en el futuro adquieran **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** . -----

PÁRRAFO II: **LA ACREEDORA**, queda autorizada por medio del presente contrato a inscribir la hipoteca, por la suma de **CON 0/100 (RD\$ _____)** moneda de curso legal, suma que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, declaran haber recibido conforme de manos de **LA ACREEDORA**, y con la firma de este acto **LOS DEUDORES** expiden recibo descargo y finiquito por la cantidad expresada más arriba.-----

DÉCIMO PRIMERO: Se conviene entre las partes que si parte o la totalidad del inmueble otorgado en garantía en el presente acto, fuese expropiado por el Estado Dominicano o por cualquier organismo competente, o vendiéndole de grado a grado, el precio que se pague por dicho inmueble será entregado por el o los expropiantes; o los adquirientes a **LA ACREEDORA**, para ser aplicado al pago de los valores que por concepto de este contrato adeudare **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, sin que esto signifique que si el valor pagado por el expropiante no alcanzare el monto de la deuda, **LA ACREEDORA**, se cobrará de otros inmuebles propiedad de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, aun estos no hayan sido puestos en garantía. En consecuencia, en caso de que se produzca dicha expropiación o adquisición, **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** autorizan expresamente a los expropiantes o adquirientes a entregar directamente a **LA ACREEDORA**, los valores de dichas operaciones, a fin de aplicarlos a la amortización y/o saldo de lo adeudado, así como en caso de que **LOS DEUDORES**, vendiera el inmueble, el producto de la venta será aplicado a la deuda, y en ambos casos el excedente si hubiere, será reintegrado a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, por **LA ACREEDORA**. -----

PÁRRAFO I: Se Conviene además en caso de existir fraude de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** para perjudicar a **LA ACREEDORA**, esta tendrá el derecho o la facultad incontestable para exigir la inmediata cancelación del préstamo y proceder al embargo de las propiedades hipotecadas, independientemente de reclamar por las vías judiciales correspondientes la reparación de dichos perjuicios o incoar las acciones penales que el caso amerite. -----

PÁRRAFO II: Cualquier situación no prevista en el presente contrato, las partes se regirán por las disposiciones de la Ley Inmobiliaria o de Derecho Común. ----

DÉCIMO SEGUNDO: Las partes hacen elección de domicilio para todos los fines que se deriven de la ejecución del presente contrato de la forma siguiente:

LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, Calle _____, No. _____, Sector _____, _____.

LA ACREEDORA, casa marcada con el No.11, de la calle 27 de febrero, del Municipio de San José de las Matas. -----

HECHO LEIDO Y FIRMADO de buena fe el presente contrato, en cuatro (4) originales, de un mismo tenor y efecto, uno para las partes, uno (1) para el Notario, y uno (1) para ser depositado en el Registro de Títulos, para que se efectuó la inscripción correspondiente, en la ciudad de _____, a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil _____ () en presencia del señor _____, dominicano, mayor de edad, estado civil, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. _____, domiciliado y residente en la ciudad de _____, testigo requerido al efecto.-----

**En representación de la Cooperativa de Servicios Múltiples San José, Inc.
LA ACREEDORA**

Deudor Hipotecario

Deudora Hipotecaria

Testigo.

YO, _____, Abogado Notario de los del Número para el _____, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. _____, con mi domicilio Profesional abierto y permanente al Público en la _____, de la ciudad de _____, República dominicana, debidamente inscrito en el colegio de Notarios Públicos, Inc., mediante la matricula No. _____,

CERTIFICO Y DOY FE: que las firmas estampadas en el presente contrato fueron puestas, libre y voluntariamente por los señores

_____ y _____, de generales que constan en este mismo acto, quienes han manifestado que son

estas las firmas que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados, y según consta en documento tenidos a mi vista, por todo lo cual debe dárseles fe y crédito. En la ciudad de _____, República Dominicana, a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil _____ (). -----

Notario Público.