

**CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLE Y DE PRÉSTAMO
CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**

ENTRE:

DE UNA PARTE: BANCO MÚLTIPLE CARIBE INTERNACIONAL, S.A., Institución Bancaria organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, inscrita ante el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-02-34125-7, y provista del Certificado de Registro Mercantil No. 29386SD, con su domicilio principal y asiento social establecido en la Avenida 27 de Febrero No. 208, sector El Vergel de esta ciudad de Santo Domingo, D.N., República Dominicana, entidad debidamente representada para los fines y consecuencias legales del presente contrato por _____, dominicano, mayor de edad, estado civil _____, portador de la cédula de identidad y electoral No. _____, _____ en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana y _____, dominicano, mayor de edad, estado civil _____, portador de la cédula de identidad y electoral No. _____, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana; entidad que en lo que sigue del presente contrato se denominará **EL BANCO/ACREEDOR, EL VENDEDOR**, o por su razón social, indistintamente.

DE OTRA PARTE: _____ dominicano, mayor de edad, estado civil _____, portador de la cédula de identidad y electoral No. _____, domiciliado y residente en la Calle _____ en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quien para los fines del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR/DEUDOR**.

Y DE OTRA PARTE: _____, dominicana, mayor de edad, estado civil _____, portador de la cédula de identidad y electoral No. _____, domiciliada y residente en la calle _____ en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quien en lo que sigue del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**.

PREÁMBULO

Antes de establecer los términos y condiciones del presente acuerdo, las partes han formulado el siguiente preámbulo:

POR CUANTO (1): EL VENDEDOR es el único propietario del inmueble que se describe a continuación:

(DESCRIPCIÓN DE GARANTIA)

POR CUANTO (2): EL COMPRADOR/DEUDOR ha manifestado a **EL VENDEDOR** su interés de adquirir el inmueble descrito precedentemente, y **EL VENDEDOR** ha manifestado interés de vender dicho inmueble a **EL COMPRADOR/DEUDOR**, lo cual ha quedado perfeccionado a través de los términos y condiciones convenidos en el presente contrato.

POR CUANTO (3): EL COMPRADOR/DEUDOR ha solicitado a **EL BANCO** un préstamo por la suma _____ **PESOS DOMINICANOS CON CERO CENTAVOS (RD\$ _____,000,000.00)**, dichos fondos serán destinado para adquisición de apartamento.

POR CUANTO (4): EL COMPRADOR/DEUDOR ha ofrecido a **EL BANCO** consentir una hipoteca del vendedor no pagado, como garantía del pago de la facilidad señalada sobre el inmueble que ha adquirido por medio de este contrato.

POR CUANTO (5): EL BANCO está en disposición de otorgar dicha facilidad bajo las condiciones y especificaciones que se expondrán más adelante, y a los cuales manifiestan **EL COMPRADOR/DEUDOR** su disposición de aceptar de manera absoluta, definitiva, irrevocable y sin reservas de especie o índole alguna, a partir de la fecha del presente contrato.

Por tanto y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del presente acto, las partes,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

I. DE LA VENTA:

VENTA DEL INMUEBLE: EL VENDEDOR vende, cede y traspasa, desde ahora y para siempre, con todas las garantías de derecho, libre de cargas y gravámenes, a **EL COMPRADOR/DEUDOR** quienes así lo aceptan, el inmueble de su propiedad, el cual se describe a continuación:

(DESCRIPCIÓN DE GARANTIA)

2. DERECHO DE PROPIEDAD

2.1 JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD: EL VENDEDOR justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble descrito precedentemente mediante la presentación del original del Certificado de Título matrícula No. _____ expedido a su favor por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, y declara bajo fe del juramento, que al momento de suscribir el presente contrato de compraventa, no tiene inconvenientes alguno y ser propietarios de manera absoluta del inmueble objeto de esta venta. De manera que con la suscripción del presente contrato, **EL VENDEDOR** se obligan a asegurar a **EL COMPRADOR/DEUDOR** la posesión inmediata, exclusiva, imperturbada, ininterrumpida y pacífica del inmueble a partir de la fecha en que se reciba el pago del mismo.

2.1.1 **EL VENDEDOR** por medio del presente documento declara que el inmueble precedentemente indicado se encuentra deslindado.

3. PRECIO DE VENTA.

3.1 FORMA DE PAGO: El precio convenido para la venta, cesión y transferencia, ha sido fijado en la suma de _____ **MIL PESOS DOMINICANOS CON CERO CENTAVOS (RD\$ _____,000.00)** pagadero de la siguiente manera: _____, suma ésta pagada por **EL COMPRADOR/DEUDOR** al momento de la firma del presente contrato, razón por la cual **EL VENDEDOR** otorga formal recibo de descargo y finiquito legal por la referida cantidad y por este mismo documento a **EL COMPRADOR/DEUDOR**.

4. GARANTIA DEL INMUEBLE.

4.1 DECLARACIONES Y GARANTIAS. De conformidad con los términos del contrato de venta, **EL VENDEDOR** declara y garantiza que a la fecha del presente contrato:

- EL VENDEDOR** es el propietario del inmueble descrito precedentemente y objeto de este acuerdo, y tienen la autoridad necesaria para convenir este contrato y para transferir el título del inmueble. El inmueble está libre de todo tipo de cargas y gravámenes, registrados o sin registrar, incluyendo hipotecas legales o convencionales, ocupaciones ilícitas, oposiciones, privilegios, embargos, litigios o arrendamientos, y **EL VENDEDOR** ha cumplido con todas las obligaciones tributarias (impuestos) aplicables a la propiedad inmobiliaria que puedan haber sido impuestas sobre el inmueble por cualquier institución competente, incluyendo, sin limitación, el Impuesto sobre la Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados (IVSS);
- No hay tasación especial o condenación o procedimiento de expropiación (procedimiento de declaración de utilidad pública) pendientes o que amenacen afectar el inmueble, o parte del mismo;
- No hay contratos de administración, arrendamiento, comisiones por propiedad o renta, servicios, mantenimiento, empleo u otros contratos de cualquier tipo o descripción actualmente en vigencia que afecten al inmueble y que impongan obligación alguna sobre **EL COMPRADOR/DEUDOR** después de la firma del presente contrato; y
- La suscripción y cumplimiento de este contrato no constituye una violación de: ninguna ley, sentencia, orden, decreto o reglamento o norma, actualmente en vigor, de ninguna corte, autoridad gubernamental o árbitro de jurisdicción competente, aplicable o relacionada con **EL VENDEDOR** sus activos o sus negocios.

- 4.2 **EL VENDEDOR** reconoce, acepta y se compromete frente a **EL COMPRADOR/DEUDOR**, que en caso de que la propiedad, derechos o posesión pacífica del inmueble objeto del presente contrato se vea afectado en cualquier manera, por acciones de terceros o de **EL VENDEDOR** que alegadamente posean cualquier tipo de derecho sobre dicho inmueble, **EL VENDEDOR** mantendrá indemnes a **EL COMPRADOR/DEUDOR** de cualquier daño o perjuicio que pudieren sufrir, así como de los gastos y honorarios razonables de abogados en que se pudieren incurrir.

5. COMISIONES.

- 5.1 **HONORARIOS.** Cada una de las partes declara a la otra que ningún corredor u otra parte tiene reclamaciones por comisiones de corretaje, remuneración por búsqueda, remuneración por adquisición o pago similar como consecuencia o en conexión con esta transacción, y en caso de tenerla, las partes acuerdan que cada parte será responsable frente a su corredor por las comisiones, remuneraciones o similares a los que se refiere el presente artículo. Del mismo modo, las partes serán responsables y deberán mantener indemnes a su contraparte en la eventualidad de que el corredor de una parte persiga el cobro de la misma en contra de la otra parte, acordando en consecuencia indemnizar a la otra y mantenerla libre de, frente y contra cualquier reclamación, responsabilidad, pérdidas y gastos (incluyendo, sin limitarse a, honorarios razonables de abogados en primera instancia y en grado de apelación) por cualquier comisión por corretaje, remuneración por búsqueda, remuneración por adquisición o pago similar reclamado contra una parte por el corredor de la otra parte en virtud de cualquier acuerdo hecho por ésta.

6. AUSENCIA DE DEUDAS:

- 6.1 **DEUDAS POR SERVICIOS:** **EL VENDEDOR** declara y garantiza que a la fecha de este contrato no existe ninguna deuda por servicios públicos, incluyendo, sin limitación, cable, electricidad, agua, recogida de basura, mantenimiento, y teléfono.
- 6.2 **EL VENDEDOR** se compromete frente a **EL COMPRADOR/DEUDOR**, que en caso de que el inmueble se vea afectado por cualquier deuda por los servicios antes mencionados que haya sido generada con anterioridad a la fecha del presente contrato, deberán proceder al pago inmediato de la misma, a requerimiento de **EL COMPRADOR/DEUDOR** y deberá mantener indemne a **EL COMPRADOR/DEUDOR** de cualquier daño o perjuicio que pudieren sufrir, así como de los gastos y honorarios razonables de abogados en que pudiese incurrir.

7. AUTORIZACIÓN DE TRANSFERENCIA:

- 7.1 **REGISTRO DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD.** **EL COMPRADOR/DEUDOR** solicitan al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, que proceda a operar la transferencia de la propiedad del inmueble objeto del presente contrato, a nombre de **EL COMPRADOR/DEUDOR**, y en consecuencia se declaren a **EL COMPRADOR/DEUDOR** investidos con el derecho de propiedad del referido inmueble. Igualmente, las partes solicitan al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, se sirva inscribir el presente acto traslativo de la propiedad inmobiliaria, y proceda a emitir a favor de **EL COMPRADOR/DEUDOR** el certificado de título correspondiente al inmueble.
- 7.2 Queda entendido entre las partes que el pago de los impuestos de transferencia del referido inmueble, correrá por cuenta única y exclusiva de **EL COMPRADOR/DEUDOR**.

II. DEL PRÉSTAMO.

8. OBJETO DEL PRÉSTAMO.

- 8.1 **MONTO DEL PRÉSTAMO:** Por medio del presente contrato **EL BANCO** otorga a favor de **EL COMPRADOR/DEUDOR**, quienes aceptan, bajo los términos y condiciones expresadas en el presente contrato, un préstamo por un monto total de _____ **PESOS DOMINICANOS**

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 805 de fecha 26 de Septiembre de 2007"

CON CERO CENTAVOS (RD\$ __,000,000.00).

- 8.2 PROPÓSITO DEL PRÉSTAMO: EL COMPRADOR/DEUDOR** declara(n) que los fondos otorgados en préstamo en virtud del presente contrato serán destinados en su totalidad para adquisición de un apartamento.
- 8.3 DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO: EL BANCO** realizará el desembolso del préstamo a favor de **EL COMPRADOR/DEUDOR**, previa solicitud por escrito del mismo, siempre que haya disponibilidad de fondos, mediante crédito a su cuenta bancaria en **EL BANCO** y/o cheques de administración,

9. TASA DE INTERÉS.

- 9.1 INTERESES:** La suma otorgada en préstamo por **EL BANCO** mediante el presente contrato, devengará intereses a una tasa de _____ (_____ %) por ciento anual, sobre el saldo insoluto de los valores adeudados y que se calcularán en base a un año de trescientos sesenta (360) días.
- 9.2 REVISIÓN TASA DE INTERÉS:** Las partes convienen expresamente en que **EL BANCO** podrá revisar y modificar la tasa de interés, cargos y demás accesorios periódicamente, de acuerdo con las normas y políticas de **EL BANCO**, y en caso de que una disposición legal o cualquier resolución de una autoridad competente fije la tasa y demás cargos y accesorios, estos podrán ser igualmente modificados por **EL BANCO**, por lo cual **EL COMPRADOR/DEUDOR** renuncia formalmente a impugnar o reclamar el derecho que le ha cedido a **EL BANCO**, todo lo cual previa notificación de su modificación **EL COMPRADOR/DEUDOR**.
- 9.2.1** La variación de la tasa de interés conllevará la modificación de la cuota establecida en el artículo 3.1 del presente contrato.

10. PAGOS

- 10.1 FORMA DE PAGO:** El préstamo otorgado en virtud del presente contrato será pagadero mediante el pago de _____ (_____) cuotas mensuales, iguales y consecutivas contentivas de capital, intereses y seguro por la suma de _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____)** cada una, comenzando el pago de la primera cuota a los treinta (30) días del desembolso del préstamo y la última cuota el día ____ (__) del mes de ____ del año dos mil ____ (20 ____). Dichas sumas serán exigibles y deben ser liquidadas y pagadas en el domicilio de **EL BANCO**, en la fecha convenida, sin necesidad de puesta en mora ni requerimiento alguno, los días quince (15) de cada mes. Sin embargo, **EL BANCO** se reserva la facultad de aceptar bajo los términos y condiciones que se prevén en el presente contrato, el pago que se realice con posterioridad a su vencimiento sin que ello implique renuncia alguna los derechos que le acuerda el presente contrato.
- 10.1.1** Queda expresamente acordado entre las partes, que los pagos realizados por **EL COMPRADOR/DEUDOR** mediante la utilización de cheques, solo será considerados como efectivos y liberatorios el día en que **EL BANCO** haya girado los mismos y se efectúen los pagos correspondientes.
- 10.1.2** Todo pago o cualquier acto que de conformidad con este contrato, debiera de realizarse en los días laborables o feriados o de acuerdo con la ley del lugar en que debe ser realizado el pago, se entenderá válidamente efectuado en el primer día hábil que sobrevenga, sin que en tal caso proceda penalidad alguna.
- 10.1.3 EL COMPRADOR/DEUDOR** acepta, de conformidad con las disposiciones establecidas por el artículo 1154 del Código Civil que los intereses vencidos y no pagados por periodo de un (01) año contado a partir de su fecha de vencimiento, podrán ser capitalizados y producirán a su vez intereses.

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 805 de fecha 26 de Septiembre de 2007"

- 10.2 CUOTAS DE LAS PRIMAS DE SEGURO: EL COMPRADOR/DEUDOR** se obligan a pagar a **EL BANCO**, junto con cada una de las cuotas mensuales de capital e intereses del préstamo, la doceava parte del monto correspondiente a las primas anuales de los seguros indicados en el artículo 6.1, cuyas primas serán pagadas directamente por **EL BANCO** a la compañía (s) aseguradora (s). Esas primas estarán sujetas a variación conforme a las condiciones del mercado de seguros y las especificaciones de las pólizas durante la vigencia del presente contrato. En caso de producirse un aumento en el costo de las primas anuales de la pólizas, **EL COMPRADOR/DEUDOR** se obligan y comprometen a pagar por su cuenta la totalidad del valor aumentado, lo que conllevará un cambio en la cuota de pago mensual establecida en el artículo 3.1. La falta de pago de cualquier prima en su fecha de vencimiento hará perder a **EL COMPRADOR/DEUDOR** el beneficio del término y las condiciones que se le otorgan para el pago de la suma adeudada en virtud del presente contrato, haciéndose exigible la totalidad de los valores adeudados a la fecha y ejecutable la garantía que por este mismo acto se otorga.
- 10.3 PENALIDADES: EL COMPRADOR/DEUDOR** declaran, reconocen y aceptan que transcurridos diez (10) días de la fecha de exigibilidad por vencimiento de las obligaciones de pago contraídas en virtud del presente contrato, sin que hayan efectuado el pago de los valores correspondientes, **EL BANCO** considerará que **EL COMPRADOR/DEUDOR** han incurrido en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, quedando expresamente convenido que por cada día/mes de atraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, **EL BANCO** exigirá a **EL COMPRADOR/DEUDOR** a título de cláusula penal por el retardo y en compensación por los gastos y diligencias causados con motivo del cobro de las sumas no pagadas dentro del término convenido, el pago de un cinco por ciento (5%), sobre el monto dejado de pagar, sin necesidad de intervención judicial alguna, independientemente de la obligación de **EL COMPRADOR/DEUDOR** de pagar el principal adeudado, sus intereses y cualquier otra suma que puedan adeudar a **EL BANCO**, para indemnizar a **EL BANCO**, en su condición de acreedor, por el retardo de **EL COMPRADOR/DEUDOR** en el cumplimiento de sus obligaciones. Igualmente procederán dichos cargos por demora a partir del vencimiento total del término del presente contrato hasta el día quince (15) del mes de mayo del año dos mil treinta y tres (2033), o la llegada del término de cada plazo adicional concedido por **EL BANCO** para el pago de las obligaciones de **EL COMPRADOR/DEUDOR**, sobre el saldo insoluto pendiente de pago.
- 10.4 PAGARE:** Además en evidencia de la suma recibida en calidad de préstamo **EL COMPRADOR/DEUDOR** suscriben un pagaré a favor y orden de **EL BANCO**, el cual forma parte integrante de este contrato, a un plazo similar a la vigencia del término del presente contrato.
- 10.5 FECHA Y LUGAR DE LOS PAGOS:** Todos los pagos se harán en las fechas indicadas en el presente contrato y sin requerimiento, en las oficinas de **EL BANCO** en esta ciudad, y a falta de pago de una (1) cuota para amortización del capital, el pago de intereses o cualquier otro concepto, se resolverá de pleno derecho el presente contrato sin necesidad de ninguna formalidad previa o requerimiento y, en consecuencia, **EL COMPRADOR/DEUDOR** perderán el beneficio del término y las condiciones de pago que se otorga para el pago del referido valor y será ejecutable la garantía que por el presente contrato se otorga. **EL COMPRADOR/DEUDOR** tendrán la obligación de pagar los intereses sobre el saldo insoluto hasta la fecha en que se realice el pago de la referida cuota atrasada, todo sin perjuicio de lo establecido en la Sección 3.1 del presente contrato.
- 10.6 APERTURA CUENTA BANCARIA: EL COMPRADOR/DEUDOR** acepta y autoriza a **EL BANCO** a abrir una cuenta corriente o de ahorro, con la finalidad de debitar automáticamente todos los meses el pago mensual de su cuota, así como cualquier cargo en que incurra **EL COMPRADOR/DEUDOR** como consecuencia del presente contrato. De igual modo, **EL COMPRADOR/DEUDOR** autorizan a cargar el monto de las cuotas del préstamo de referencia a cualquiera de las cuentas que tiene aperturada a su nombre o aperturas en el futuro, en **BANCO MULTIPLE CARIBE INTERNACIONAL, S. A.**, sean estas a título personal o mancomunado.

- 10.7 AUTORIZACIÓN DE DEBITOS: EL COMPRADOR/DEUDOR** autoriza y faculta expresamente a **EL BANCO**, a su opción, a que en cualquier momento pueda cargar los valores que en capital, intereses y accesorios convencionales o de derecho que estén pendientes de pago, de cualesquiera dineros y sumas que estén actualmente o en el futuro en manos de **EL BANCO**, bien sea en depósito o a cualquier otro título, acreditados o pertenecientes a **EL COMPRADOR/DEUDOR**, para aplicarlos al pago de toda deuda vencida que se origine con motivo de este contrato.
- 10.8 APLICACIÓN DE PAGOS.** Todo pago realizado por **EL COMPRADOR/DEUDOR**, se imputará de la siguiente manera: Primero: a saldar cualquier suma de dinero que **EL BANCO** haya avanzado o pagado por cuenta de **EL COMPRADOR/DEUDOR**, o de otra suma que por cualquier concepto esta tenga que pagarle o entregarle; Segundo: a cubrir las penalidades a que se refiere la Sección 3.2 del presente contrato; Tercero: a las comisiones e intereses sobre la suma adeudada y por último, al saldo, si lo hubiere, de las cuotas convenidas en virtud del préstamo otorgado mediante el presente contrato que estén vencidas.
- 10.9 PENALIDAD POR CANCELACION ANTICIPADA:** En caso de que **EL COMPRADOR/DEUDOR** decida cancelar por anticipado este préstamo, deberá pagar a **EL BANCO** un cargo por cancelación anticipada, de un Cinco Por Ciento (5%) si la misma se produce dentro de los primeros dos años de vigencia de la facilidad, de un Cuatro Por Ciento (4%), si se produce dentro del tercer año de vigencia y un Tres Por Ciento (3%), si se produce dentro del cuarto año de vigencia. El porcentaje de referencia será aplicado en base al saldo insoluto del préstamo. La penalidad antes mencionada, no aplica cuando **EL COMPRADOR/DEUDOR** decida cancelar el préstamo dentro de los Treinta (30) días de haberse notificado una variación en las condiciones pactadas en el mismo. *“Cláusula Aprobada por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No.2865 de fecha 17 de agosto de 2015”.*
- 10.10 PENALIDAD POR ABONO EXTRAORDINARIO A CAPITAL:** En caso de que **EL COMPRADOR/DEUDOR** decida realizar abonos extraordinarios sobre el Veinte Por Ciento (20%) del capital vigente, se le aplicará una penalidad de de un Cinco Por Ciento (5%) si la misma se produce dentro de los primeros dos años de vigencia de la facilidad, de un Cuatro Por Ciento (4%), si se produce dentro del tercer año de vigencia y un Tres Por Ciento (3%), si se produce dentro del cuarto año de vigencia. Este porcentaje se aplicará en base al capital vigente que tenga la facilidad al momento de realizar el abono. *“Cláusula Aprobada por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No.2954 de fecha 27 de agosto de 2015”.*
- 10.11 CONOCIMIENTO LEY FATCA: EL COMPRADOR/DEUDOR** declara bajo la fe del juramento que la información suministrada por él, en el presente contrato, es verdadera, así como que conoce las consecuencias legales, que podrían acarrearle en caso de perjurio, falsedad y/o inexactitud de las declaraciones contenidas y efectuadas. En caso de haber declarado a **EL BANCO**, que es ciudadano y/o residente de los Estados Unidos de Norteamérica, AUTORIZA, a **EL BANCO** de manera formal, expresa, definitiva e irrevocable a proporcionar al Servicio de Impuestos Internos de los Estados Unidos (IRS), toda información de **EL COMPRADOR/DEUDOR** o las retenciones que puedan ser requeridas, conforme a las disposiciones de la Ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (FATCA), en base a los acuerdos intergubernamentales que se suscriban a tal efecto, reconociendo que el suministro de información al IRS no podrá ser considerado como una violación al secreto bancario. En este sentido, **EL COMPRADOR/DEUDOR** renuncia formal y expresamente, desde ahora y para siempre, a cualquier reclamación y/o demanda, en contra del Banco Caribe, por el suministro de la información certera requerida por la Ley FATCA. Asimismo **EL COMPRADOR/DEUDOR**, se compromete, en los casos que aplique, a completar los formularios y documentos requeridos por **EL BANCO** y/o las autoridades estadounidenses a los fines de cumplimiento de la Ley FATCA. *“Cláusula Aprobada por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No.2866 de fecha 17 de agosto de 2015”.*

11. DURACIÓN DEL CONTRATO.

- 11.1 **TÉRMINO:** El término de vigencia del presente contrato es de _____ () años con vencimiento el día el ____ () del mes de ____ del año dos mil treinta y tres (2033), fecha en que cesará de pleno derecho y sin necesidad de ninguna notificación judicial o extrajudicial a la llegada del término. A la expiración de dicho plazo, **EL COMPRADOR/DEUDOR** deberá pagar sin requerimiento y en las oficinas de **EL BANCO**, la totalidad de las sumas adeudadas en capital, intereses, comisiones, accesorios convencionales o de derecho o por cualquier otro concepto adeudare a **EL BANCO** en virtud del presente contrato.

12. GARANTÍA.

- 12.1 **GARANTIA HIPOTECARIA:** En adición a las obligaciones de pago y demás obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, y para seguridad y garantía del pago de los valores entregados en calidad de préstamo en favor de **EL COMPRADOR/DEUDOR** así como de los intereses, comisiones, accesorios y cualesquiera otras sumas adeudadas por **EL COMPRADOR/DEUDOR** a **EL BANCO** en virtud del presente contrato, consiente a inscribir una **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** a favor de **EL BANCO**, por la suma de _____ **PESOS DOMINICANOS CON CERO CENTAVOS (RD\$_____,000.00)**, sobre el inmueble que se describe a continuación:

(DESCRIPCION DE GARANTIA)

- 12.2 **EL COMPRADOR/DEUDOR** autorizan al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a inscribir La Hipoteca de referencia aquí consentido y a anotarla en cada no de los Duplicados del Dueño y expedir las Certificaciones de Registro del Acreedor correspondientes. **EL COMPRADOR/DEUDOR**, por medio del presente acto autoriza a **EL BANCO** y/o sus abogados y/o representantes a retirar del Registro de Títulos correspondiente los Certificados de Título Duplicado del Dueño. Asimismo **EL COMPRADOR/DEUDOR** autoriza a **EL BANCO** a conservar el Duplicado del Dueño en custodia hasta el saldo adeudado con cargo al préstamo en intereses y todos los accesorios a los cuales se ha comprometido en su pago **EL COMPRADOR/DEUDOR**.
- 12.2.1 **JUSTIFICACIÓN DE DERECHO DE PROPIEDAD:** **EL COMPRADOR/DEUDOR** justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble anteriormente descrito mediante el Certificado de Título matricula No._____, expedidos por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional.
- 12.3 **PROHIBICIÓN NUEVAS INSCRIPCIONES:** **EL COMPRADOR/DEUDOR** autoriza y solicita al Registrador de Títulos correspondiente mediante el presente contrato inscribir conjuntamente con la hipoteca consentida una oposición a que se registren nuevas cargas o transferencias o aún deslindes o subdivisiones o refundiciones con otros inmuebles, sin la previa autorización y por escrito de **EL BANCO**; quedando entendido que una vez inscrita esta cláusula en los certificados de títulos de los inmuebles dados al tenor de este contrato, **EL BANCO** podrá plantear en cualquier estado de causa o instancia la inoponibilidad con relación a ella de los actos realizados en violación a esta cláusula.
- 12.4 **AUSENCIA DE CARGAS Y GRAVÁMENES.** **EL COMPRADOR/DEUDOR** declara, bajo la fe del juramento, que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble otorgado en garantía a favor de **EL BANCO** para garantía del préstamo concedido a **EL COMPRADOR/DEUDOR**, está libre de cargas o gravámenes, y no se encuentra afectado por ninguna hipoteca, promesa, venta condicional o cualquier otra obligación otorgados en favor de terceros.
- 12.5 **PROHIBICIÓN DE TRANSFERIR:** **EL COMPRADOR/DEUDOR** reconoce que le está totalmente prohibido enajenar, vender, ceder, traspasar, aportar, permutar, donar, arrendar, subarrendar o de cualquier forma disponer de los inmuebles otorgados en garantía, hasta el pago total y definitivo a **EL BANCO** del préstamo convenido.

- 12.6 PROHIBICIÓN DE GRAVAR: EL COMPRADOR/DEUDOR** declara, reconoce y acepta que le está totalmente prohibido, durante la vigencia del presente contrato y hasta el saldo total de la deuda contraída con **EL BANCO** en capital, intereses, comisiones, gastos y accesorios de cualquier naturaleza, constituir nuevas hipotecas o cualquier otro gravamen sobre los inmuebles otorgados en garantía mediante el presente contrato.
- 12.7 VIOLACIÓN A LA PROHIBICIÓN DE TRANSFERIR Y GRAVAR:** En caso de que **EL COMPRADOR/DEUDOR** enajenara, gravara de cualquier forma los inmuebles otorgados en garantía, sin el consentimiento por escrito de **EL BANCO**, el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin ninguna formalidad previa y, en consecuencia, **EL COMPRADOR/DEUDOR** perderá el beneficio del término y las condiciones de pago que se le otorga por este contrato, haciéndose de pleno derecho ejecutables las garantías otorgada en virtud del presente contrato.
- 12.8** Queda entendido entre las partes que, en caso de que fuere necesario la ejecución de las garantías descritas, **EL BANCO** queda facultado a requerir, con quien considere de lugar, un avalúo sobre el inmueble dado en garantía, pudiendo, en consecuencia, perseguir amigable o judicialmente el cobro de la suma de dinero que resulte como diferencia entre la deuda y el valor establecido en la sentencia de adjudicación, lo cual podrá hacer sobre el patrimonio de **EL COMPRADOR/DEUDOR**.

13. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DE EL COMPRADOR/DEUDOR.

- 13.1 SUSCRIPCIÓN DE PÓLIZA DE SEGURO: EL COMPRADOR/DEUDOR** se compromete y obliga a suscribir a su solo costo, una póliza de seguros sobre el inmueble otorgado en garantía, con una compañía de reconocida solvencia y que sea aceptable a **EL BANCO**, para cubrir contra todos los riesgos (incendios y líneas aliadas) así como cualquier otro daño. Por medio del presente contrato **EL COMPRADOR/DEUDOR** se compromete a ceder y endosar dicha póliza en favor de **EL BANCO**, con calidad de beneficiario irrevocable, y en ella se hará constar la cesión y delegación convenida, así como la aceptación de la compañía aseguradora, sin perjuicio de que cualquiera de las partes proceda a la notificación de la cesión y delegación de conformidad con el artículo 1690 del Código Civil. Asimismo, **EL COMPRADOR/DEUDOR** reconocen que en caso de quiebra o disolución de la compañía aseguradora **EL BANCO** queda debidamente autorizado por **EL COMPRADOR/DEUDOR** suscribir por su cuenta una nueva póliza de seguro con otra compañía aseguradora, la cual deberá ser pagada en su totalidad por **EL COMPRADOR/DEUDOR** y endosada a favor de **EL BANCO**.
- 13.2 VIGENCIA DE LA PÓLIZA DE SEGURO: EL COMPRADOR/DEUDOR** se compromete y obliga a mantener en vigor una póliza de seguro, por renovaciones sucesivas, las cuales deberán ser notificadas siempre a **EL BANCO**, y mientras sea deudor de **EL BANCO**, la Póliza de Seguro a que se refiere la Sección 6.1 del presente contrato, a su solo costo, en el entendido de que si **EL COMPRADOR/DEUDOR** dejaren de renovarla, **EL BANCO** está autorizado, sin estar obligado a ello, a hacer por cuenta de **EL COMPRADOR/DEUDOR** dicha renovación, debiendo éste cancelar los avances en que incurra **EL BANCO** antes del próximo vencimiento de las comisiones bancarias y los intereses convencionales establecidos en el presente contrato, en el entendido que las sumas que por este concepto avance **EL BANCO** devengarán intereses a la tasa establecida en el artículo 2 del presente contrato, pudiendo **EL BANCO** en caso de no recibir el pago por parte de **EL COMPRADOR/DEUDOR** cargar dichas sumas al préstamo. Las sumas que **EL BANCO** avance por tal concepto estarán garantizadas por la cesión y delegación de la póliza y por la garantía otorgada mediante el presente contrato.

14. CONDICIÓN FINANCIERA DE EL COMPRADOR/DEUDOR.

- 14.1 PRESERVACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA:** **EL COMPRADOR/DEUDOR** declara, reconoce y acepta que **EL BANCO** le ha otorgado el préstamo concedido en virtud del presente contrato, en el entendido de que durante la vigencia del mismo, las situaciones financieras de **EL COMPRADOR/DEUDOR** se mantendrán dentro de los niveles y parámetros

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 805 de fecha 26 de Septiembre de 2007"

exigidos por **EL BANCO** y conforme las políticas crediticias de la institución y la legislación vigente. En consecuencia, **EL COMPRADOR/DEUDOR** se obligan, frente a **EL BANCO**, durante la vigencia del presente contrato y hasta el saldo de las sumas adeudadas, a lo siguiente:

a) Suministrar estados financieros interinos semestrales no auditados, cuarenta y cinco (45) días posteriores al cierre del ciclo semestral correspondiente al año fiscal.

b) Suministrar estados financieros anuales preparado por un Contador Público Autorizado, independiente aceptada por **EL BANCO**, dentro de los 120 días posteriores al término del año fiscal. Dichos estados deben incluir un balance de situación, un estado de ganancias y pérdidas y un flujo de fuentes y uso de fondos, y los comentarios de los auditores.

15. SUPERVISIONES.

15.1 Los funcionarios y técnicos de **EL BANCO** podrán realizar supervisiones cuantas veces lo crean necesario, para vigilar la garantía que ampara el empréstito durante todo el tiempo que dure la vigencia del crédito, conviniendo **EL COMPRADOR/DEUDOR** en facilitar las labores de inspección y revisión, suministrando los datos, informaciones, documentos, registros y todo cuanto le sea requerido por los mencionados funcionarios y técnicos, para los fines que señala este acápite.

16. CUMPLIMIENTO NORMAS COMERCIALES Y DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL.

16.1 **EL COMPRADOR/DEUDOR** se comprometen y obliga hasta el saldo total de las sumas adeudadas a lo siguiente:

a) Proseguir las operaciones de que trata el contrato con debida diligencia hasta su terminación final, de acuerdo con las más eficientes normas técnicas y recomendaciones que proporcionen los técnicos de **EL BANCO**.

b) Queda expresamente convenido que si por cualquier motivo la Superintendencia de Bancos reduce la clasificación de riesgo el presente préstamo por debajo de B, **EL COMPRADOR/DEUDOR** se compromete y obligan a pagar a **EL BANCO** el costo del monto de la provisión que **EL BANCO** se vea obligado aprovisionar.

16.2 **EL COMPRADOR/DEUDOR** reconoce y acepta que debe cumplir con todas y cada una de las leyes, resoluciones de la Junta Monetaria, reglamentos y normas de la Superintendencia de Bancos relativas a la prevención de riesgos sistemáticos y prevención de otros riesgos crediticios, así como para cualquiera dictadas para regular las facilidades crediticias otorgadas por las entidades que integran el sistema bancario nacional. En este sentido, se compromete y obliga a cumplir con todas y cada una de estas obligaciones y/o requerimientos aprobados en estas disposiciones y a todos los requerimientos que en tal sentido le formule **EL BANCO** para permitirle mantenerse en estricto cumplimiento de las disposiciones que regulan el sistema financiero nacional. Asimismo, reconoce y acepta que debe realizar cuantas actuaciones fueren necesarias para impedir que **EL BANCO** incurra en el incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo en virtud del presente contrato de préstamo en tanto esté incumplimiento puede ocasionar graves perjuicios para **EL BANCO**, que deben ser compensados.

16.3 En virtud de lo antes señalado **EL COMPRADOR/DEUDOR** se compromete y obliga a pagar a **EL BANCO** el costo del monto de la provisión que esta última parte se vea obligada a hacer en relación al préstamo que se trata, calculado en base a las tasa de interés y comisiones prestadas en el entendido de que esta compensación es adicional a los demás costos financieros para este préstamo.

17. TERMINACIÓN:

17.1 En caso de fallecimiento de **EL COMPRADOR/DEUDOR**, sus sucesores y causahabientes responderán por todas las obligaciones asumidas por éstos frente a **EL BANCO** en virtud del presente contrato.

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 805 de fecha 26 de Septiembre de 2007"

- 17.2 RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO:** La falta de pago a vencimiento de cualesquiera de las sumas que por concepto de capital, intereses, comisiones, accesorios o cualquier otro concepto, sean adeudadas por **EL COMPRADOR/DEUDOR** a **EL BANCO** en virtud del préstamo otorgado resolverá de pleno derecho el presente contrato sin necesidad de ninguna formalidad previa o requerimiento y, en consecuencia, **EL COMPRADOR/DEUDOR** perderán el beneficio del término y las condiciones de pago que se otorgan para el pago de los valores recibidos y será ejecutable la garantía que por el presente contrato **EL COMPRADOR/DEUDOR** otorgan a **EL BANCO**.
- 17.3 CAUSAS DE TERMINACIÓN:** **EL BANCO** podrá por su voluntad exclusiva rescindir el presente contrato, en cualquier momento antes del término, sin comprometer su responsabilidad y sin necesidad alguna de formalidad judicial o extrajudicial, si alguno de los siguientes sucesos ocurre:
- a) La suspensión de pago, quiebra, insolvencia o acogimiento de **EL COMPRADOR/DEUDOR** a cualquier ley sobre insolvencia y liberación de deudores, ya sea a instancia de parte de terceros, así como cualquier evento que a juicio de **EL BANCO** afecte la capacidad financiera de **EL COMPRADOR/DEUDOR** cumplir satisfactoriamente con las obligaciones asumidas en el presente contrato.
 - b) La traba de embargo conservatorio, retentivo o ejecutorio contra cualquiera de los bienes de **LOS GARANTES REALES**, si dicho embargo no fuere levantado dentro de los treinta (30) días de trabado.
 - c) La falsificación, falsedad o inexactitud de la documentación financiera, legal o de cualquier naturaleza suministrados por **EL COMPRADOR/DEUDOR** a **EL BANCO**, a los fines de suscripción del presente contrato y otorgamiento del préstamo, así como la omisión u ocultación de cualquier información relativa a **EL COMPRADOR/DEUDOR** o a la garantía otorgada a favor de **EL BANCO**, cuyo conocimiento por este último, hubiera podido tener relevancia a los efectos de la decisión de **EL BANCO** de autorizar el otorgamiento del préstamo.
 - d) El hecho de que, por cualquier motivo, la deuda asumida por **EL COMPRADOR/DEUDOR** en virtud del presente contrato, resultara de cualquier forma subordinada a cualquier otra deuda de **EL COMPRADOR/DEUDOR**.
 - e) El incumplimiento por parte de **EL COMPRADOR/DEUDOR** de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato.

18. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TÍTULOS:

- 18.1** **EL COMPRADOR/DEUDOR** consiente(n), mediante el presente contrato, a que el mismo sea inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

19. GASTOS, HONORARIOS, COSTOS E IMPUESTOS PARA LA FORMALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

- 19.1** Queda convenido y pactado entre las partes que **EL COMPRADOR/DEUDOR** al momento de formalizar el presente contrato se obligan a pagar la suma de _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$_____00)** que corresponderá a los gastos legales incurridos en la formalización del presente contrato, así como los honorarios legales de lugar.
- 19.2** **EL COMPRADOR/DEUDOR** por medio del presente acto, autorizan además formal y expresamente a **EL BANCO** para que al momento del registro de la hipoteca ante el Registro de Títulos correspondiente y/o desembolsar el préstamo otorgado, descuenta el valor de los gastos y honorarios correspondientes a la redacción, legalización, impuestos por inscripción y/o registro y cualquier otro gasto originado con motivo del presente acto.
- 20. INSCRIPCIÓN DE GARANTÍA:** **LOS GARANTES REALES** se comprometen a pagar o reembolsar a **EL BANCO** cualquier gasto que éste incurra como consecuencia de este contrato, incluyendo gastos legales, de registro, impuestos, gastos legales, honorarios profesionales, costas y demás derechos y emolumentos originados como consecuencia del mismo.

21. **COSTAS Y HONORARIOS LEGALES POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO: EL COMPRADOR/DEUDOR** se comprometen a pagar a **EL BANCO** en caso de incumplimiento de la presente obligación, todas las costas, gastos y honorarios de abogados en que pudiere incurrir **EL BANCO** en el cobro de la misma, bien sea mediante procedimiento judicial o de cualquier otra manera; estipulándose además que en caso de que iniciare un procedimiento judicial para el cobro de esta obligación, **EL COMPRADOR/DEUDOR** conjunta y solidariamente se compromete a pagar una suma líquida para cubrir los honorarios de los abogados contratados, equivalente a un porcentaje no menor de un diez por ciento (10%) del valor adeudado, exigible y pagadero por el solo hecho de la iniciación de los procedimientos de cobro, sin perjuicio de las costas y honorarios de los abogados a que le proceso pudiera dar lugar.

22. DISPOSICIONES GENERALES.

22.1 **CLÁUSULAS NULAS:** Si alguna de las cláusulas de este contrato se prueba parcial o totalmente nula, por disposición legal o reglamentaria de la autoridad competente, por decisión judicial, extrajudicial de la jurisdicción competente, o por cualquier otro motivo, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula, y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiese convenido. En todos los demás aspectos, este contrato se considerará completamente válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento, y muy particularmente en cuanto todas y cada una a las obligaciones de pago asumidas por **EL COMPRADOR/DEUDOR** frente a **EL BANCO** en virtud del presente contrato.

22.2 **NO DISPENSA DE CUMPLIMIENTO:** La dispensa por parte de **EL BANCO** de cualquier violación o falta de cumplimiento de **EL COMPRADOR/DEUDOR** con una cualquiera de las previsiones de este contrato y de las obligaciones asumidas en virtud del mismo no deberá ser considerada como una dispensa continua o una dispensa de cualquier otra violación o falta de cumplimiento en que pueda incurrir **EL COMPRADOR/DEUDOR**, frente a cualquier otra previsión u obligación asumida mediante el presente contrato, ni tampoco conllevará renuncia a los derechos terminación, indemnización o cualquier otro derecho que se consagre favor de **EL BANCO** como consecuencia de dicho incumplimiento. Asimismo **EL COMPRADOR/DEUDOR** declara, reconoce y acepta que **EL BANCO** se reserva el derecho de suspender las facilidades otorgadas a favor de **EL COMPRADOR/DEUDOR** en virtud del presente contrato, en el caso de que **EL COMPRADOR/DEUDOR** incumplan con cualesquiera obligaciones que pudiere tener **EL COMPRADOR/DEUDOR** frente a **EL BANCO**, independientemente de que dicha obligación específica haya sido asumida por **EL COMPRADOR/DEUDOR** en virtud del presente contrato o en virtud de otros acuerdos suscritos entre las partes.

23.3 **EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL COMPRADOR/DEUDOR** indemnizarán y eximirán a **EL BANCO**, sus ejecutivos, directivos y empleados de cualquier reclamo, daño, responsabilidad, costo o gasto (incluyendo, sin limitación alguna, los honorarios y demás gastos legales y por concepto de otros servicios profesionales) en que haya incurrido **EL BANCO** y que se hayan originado con relación o como resultado de cualquier reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal que se entable en conexión con el presente contrato o con cualquier otro documento relacionado, sus respectivas negociaciones, la preparación de la documentación pertinente, o la ejecución por parte de **EL BANCO** de cualquier derecho o recurso que le hubiese sido conferido al amparo de tales documentos, sea o no **EL BANCO** una de las partes implicadas en dicho reclamo, demanda, investigación, litigio o procedimiento legal salvo que dicho reclamo o costo sea producto de la negligencia grave o dolo de **EL BANCO**, o de su representante autorizado.

24.4 **CESIÓN DE CRÉDITO Y/O GARANTÍA:** Queda expresamente convenido que **EL BANCO** podrá ceder el crédito emergente del préstamo otorgado en virtud del presente contrato así como los derechos sobre el hipoteca otorgado en su favor. En ese caso, se deberá notificar la

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 805 de fecha 26 de Septiembre de 2007"

cesión a **LOS GARANTES REALES**, consintiendo éste último por medio del presente contrato a la cesión y obligándose a no oponer objeción o traba alguna al respecto.

24.5 ENTREGA DE INFORMACIÓN: EL COMPRADOR/DEUDOR autorizan expresa e irrevocablemente a **EL BANCO** a suministrar a centros de información crediticia la información patrimonial y extra-patrimonial necesarias a los fines de evaluación de crédito por parte de otras instituciones suscriptores de dichos centros de información, reconociendo y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de **EL BANCO** y/o por sus respectivos empleados, funcionarios y accionistas no conllevará violación de secreto profesional a los efectos del Artículo 377 del Código Penal ni generará responsabilidad bajo los Artículos 1382 y siguientes del Código Civil, ni bajo ningún otro texto legal, al tiempo de renunciar expresa y formalmente al ejercicio de cualesquiera acciones o demandas a los fines de la reclamación de daños y perjuicios por dicha causa, o por el suministro de información inexacta y prometiendo la sumisión de sus representantes, accionistas y demás causahabientes a lo pactado en este artículo en virtud de la disposiciones del Artículo 1120 del Código Civil.

25. NOTIFICACIONES:

25.1 Para los fines de envío de documentos, actas, actos judiciales o cualesquiera otros así como para el inicio de los procedimientos tendentes a la ejecución de la garantía consentida en el presente contrato o para cualquier otro fin, las partes hacen elección de domicilio en las direcciones mas arribas descritas.

26. DERECHO COMÚN:

26.1 Para todo aquello no expresamente pactado en el presente contrato, las Partes se remiten al Derecho común.

HECHO DE BUENA FE, LEÍDO, APROBADO Y FIRMADO, En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los __ (__) del mes de __ del año dos mil dieciocho (2018).

**POR EL BANCO
BANCO MÚLTIPLE CARIBE INTERNACIONAL, S. A.**

POR EL COMPRADOR/DEUDOR

POR EL VENDEDOR

Yo, _____, Abogada Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc. con matrícula No. _____; **CERTIFICO Y DOY FE** de que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente en mi presencia por los señores _____, _____, _____ **y** _____, cuyas generales y calidades constan en este acto, declarándome que esa es la forma como cada uno de ellos acostumbra a firmar en todos los actos de su vida civil; personas a las cuales e identificado mediante sus cédulas personales, a quienes doy fe conocer. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los __ (__) del mes de __ del año dos mil dieciocho (2018).

Notario Público