

CONTRATO DE PRESTAMO COMPRAVENTA E HIPOTECA BIEN ADJUDICADO- CON SEGURO

ENTRE

La **ASOCIACION LA NACIONAL DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA**, entidad de intermediación financiera, provista del Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-01-01352-4, con su domicilio y asiento social principal ubicado en esta ciudad, en la Avenida 27 de Febrero No. 218, Ensanche El Vergel, debidamente representada por la señora **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral No. xxxxxxxxxxxx, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien actúa en calidad de Gerente de Negocios de esta Institución, la cual en lo que sigue de este contrato se denominará **LN** e igualmente como **EL VENDEDOR**; ya sea de manera simultánea, separada o por su propio nombre.

(SR) (A) (ES) XXXXXXXXXXXXX, dominican_, mayor de edad, ESTADO CIVIL, PROFESION, portador de la cedula de identidad y electoral No. XXXXXXXXXX, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, de una parte, quien (es) en lo que sigue de este contrato se denominará (n) **EL DEUDOR**; o por su propio nombre.

I. REGLAS DE INTERPRETACION

ARTÍCULO 1. En este Contrato, salvo que del contexto se infiera o se requiera lo contrario, se entenderá lo siguientes:

- a) Las palabras que indican el singular incluyen el plural, y viceversa; las palabras que impliquen cualquier género incluyen el género opuesto, y las referencias a una persona incluyen a sus sucesores y cesionarios autorizados;
- b) Toda referencia a días, incluyendo, pero no limitado a días de pago o de cumplimiento de cualquier otra obligación, se refiere a días calendario de la República Dominicana, a menos que el texto indique lo contrario;
- c) Donde se haga referencia al término "Contrato", "Acuerdo", "Convenio", "Acto" o cualquier otro sinónimo, habrá de entenderse que se refiere al presente documento, salvo que se especifique lo contrario;
- d) Los encabezados de los Artículos y de los Párrafos se incluyen para fines de conveniencia y referencia únicamente, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o afectar la interpretación del texto a que anteceden, por lo que en consecuencia tiene referencia el referido texto.

II. DE LA VENTA

ARTÍCULO 2. OBJETO DEL CONTRATO: EL VENDEDOR por medio del presente acto VENDE, CEDE Y TRASPASA, con todas las garantías ordinarias de Derecho, sin ningún tipo de limitación ni reserva, a favor de **EL DEUDOR**, quien acepta, el inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

INCLUIR DESCRIPCIÓN (y que en lo adelante se define como "El Inmueble")

2.1 EL VENDEDOR justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble descrito en virtud del _____, expedido en su favor por el Registrador de Títulos _____ en fecha _____.

2.2 EL VENDEDOR, por medio del presente documento, autoriza formal y expresamente al Registrador de Títulos correspondiente a fin de que proceda a transferir el derecho de propiedad sobre el inmueble vendido a que se refiere el presente contrato a favor de EL DEUDOR.

ARTÍCULO 3. DECLARACIONES DEL VENDEDOR CON RESPECTO AL INMUEBLE VENDIDO MEDIANTE EL PRESENTE ACTO.- EL VENDEDOR declara y garantiza a EL DEUDOR lo siguiente:

1. Que tiene un derecho legal y legítimo sobre el inmueble vendido mediante el presente acto y que el mismo se encuentra libre y fuera de cualquier ocupación, embargo, cargas, gravámenes o restricciones de cualquier naturaleza;
2. Que no existe ninguna deuda pendiente ni contingente por ningún concepto que afecte el inmueble y en especial en lo relativo al pago del Impuesto de la Propiedad Inmobiliaria, Impuesto Sobre Activos cualquier tributo municipal, cualquier otro tributo, tasa, cargo, impuesto o servicio de cualquier naturaleza que fuere;

3. Que el inmueble vendido se encuentra libre de todo gravamen o servidumbre (legal o convencional), salvo aquellas consentidas en favor de LN en virtud que dicho inmueble fuera recibido en recuperación de crédito de parte de un cliente de LN.

3.1 LAS PARTES declaran que poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este Contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente Contrato, en nombre y representación de cada una de ellas, declaran y garantizan que están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano competente para suscribir el presente contrato en nombre de cada una de las entidades que representan.

ARTÍCULO 4. PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO.- Las partes han convenido como precio de venta del referido inmueble la suma de _____ suma que será pagada por EL DEUDOR de la manera siguiente:

a) Un pago inicial de _____, entregado por EL DEUDOR en manos de EL VENDEDOR en fecha _____, por lo cual EL VENDEDOR otorga a favor de EL DEUDOR el más amplio descargo legal y finiquito, por dicha suma y concepto.

b) Un segundo y último pago ascendente a la suma de _____, que es pagada por EL DEUDOR mediante préstamo acordado a su favor por parte de LN; conforme los términos y condiciones que se indican a continuación en el presente documento, y por lo que LN otorga el más amplio finiquito y descargo en favor de EL DEUDOR.

II. DEL PRESTAMO

ARTÍCULO 5. Monto del Préstamo.- EL DEUDOR recibe de LN en calidad de préstamo la cantidad de _____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____), que EL DEUDOR ha destinado para completar el precio de compra del inmueble objeto de este contrato. EL DEUDOR autoriza a LN a retener el desembolso de la suma prestada en calidad de pago del precio acordado para la adquisición del inmueble objeto de este contrato.

ARTÍCULO 6. Intereses.

TASA FIJA

Intereses. El préstamo objeto del presente contrato devengará intereses calculados sobre la base de un (1) año de trescientos sesenta (360) días, con una tasa fija por el tiempo que dure el préstamo, del _____ POR CIENTO (____%) ANUAL, contados a partir de la fecha del desembolso, y pagaderos mensualmente sobre los saldos insolutos del mismo.¹

TASA MIXTA²

Intereses. El préstamo objeto del presente contrato devengará intereses calculados sobre la base de un (1) año de trescientos sesenta (360) días, con una tasa fija durante los primeros _____ del préstamo del _____ POR CIENTO (____%) ANUAL contados a partir de la fecha del desembolso y pagaderos mensualmente, sobre los saldos insolutos del mismo.

Revisión de la Tasa de Interés. Queda convenido entre las partes que una vez llegado el término del plazo antes indicado, la tasa de interés será revisada cada _____, por lo que aumentará o disminuirá siempre y cuando la tasa de interés de LN para préstamos de la misma naturaleza sea diferente a la establecida en el período anterior y sin que sea necesario suscribir al efecto ningún otro acuerdo. La falta de objeción por parte de EL DEUDOR implicará aceptación de la nueva tasa. En caso de objeción, EL DEUDOR deberá comunicarlo por escrito a LN con acuse de recibo, y de no llegar a un acuerdo, dispondrá de un plazo de treinta (30) días contados a partir de la notificación del cambio de tasa para cancelar la suma adeudada en capital, intereses, seguros y accesorios, a la tasa prevaleciente hasta el momento de la notificación del cambio.

Comunicación de variación en la tasa de interés. LN comunicará cualquier variación en la tasa de interés por escrito, con treinta (30) días de anticipación a su efectividad, por cualquier vía fehaciente, tales como carta, correo

¹ Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No.2677 de fecha 31 de julio 2018.

² Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No.2676 de fecha 31 de julio 2018.

electrónico, mensaje SMS, o cualquier canal directo disponible, sin perjuicio de cualquier otro medio que adicionalmente LN disponga y sea previamente informado a EL DEUDOR, quien se compromete y obliga a pagar a LN los ajustes en la tasa de interés al vencimiento del indicado plazo, salvo que EL DEUDOR salde el préstamo dentro del referido plazo.

ARTÍCULO TASA VARIABLE³

Intereses. El préstamo objeto del presente contrato devengará intereses calculados sobre la base de un (1) año de trescientos sesenta (360) días, con una tasa del _____ POR CIENTO (___%) ANUAL, contados a partir de la fecha de desembolso, pagaderos mensualmente sobre los saldos insolutos del mismo.

Revisión de la Tasa de Interés. Queda convenido entre las partes que la tasa de interés indicada anteriormente será revisada cada _____, por lo que aumentará o disminuirá siempre y cuando la tasa de interés de LN para préstamos de la misma naturaleza sea diferente a la establecida en el período anterior y sin que sea necesario suscribir al efecto ningún otro acuerdo. La falta de objeción por parte de EL DEUDOR implicará aceptación de la nueva tasa. En caso de objeción, EL DEUDOR deberá comunicarlo por escrito a LN con acuse de recibo, y de no llegar a un acuerdo, dispondrá de un plazo de treinta (30) días contados a partir de la notificación del cambio de tasa para cancelar la suma adeudada en capital, intereses, seguros y accesorios, a la tasa prevaleciente hasta el momento de la notificación del cambio.

Comunicación de variación en la tasa de interés. LN comunicará cualquier variación en la tasa de interés por escrito, con treinta (30) días de anticipación a su efectividad, por cualquier vía fehaciente, tales como carta, correo electrónico, mensaje SMS, o cualquier canal directo disponible, sin perjuicio de cualquier otro medio que adicionalmente LN disponga y sea previamente informado a EL DEUDOR quien se compromete y obliga a pagar a LN los ajustes en la tasa de interés al vencimiento del indicado plazo, salvo que EL DEUDOR salde el préstamo dentro del referido plazo.

ARTÍCULO 7. Término y Forma de Pago. EL DEUDOR se obliga a pagar a LN la cantidad señalada de _____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____), en el término de _____ (_____) años, mediante el pago de _____ (_____) cuotas de _____ (RD\$ _____), las cuales comprenderán el pago de los intereses, capital y gastos de seguros cuando apliquen, según lo expresado en este acuerdo. Dichas cuotas serán pagaderas en efectivo, cheque o transferencia, los días _____ (____) de cada mes, comenzando el pago de la primera cuota en fecha _____ de _____ del _____, hasta la completa amortización de la deuda de acuerdo con los términos de este contrato. En consecuencia, LN entrega a EL DEUDOR al momento de la firma del presente contrato la Tabla de Amortización correspondiente. EL DEUDOR deberá efectuar los pagos por cualquiera de las vías físicas o electrónicas disponibles.

7.1 **Modalidades de Pago.** Las cuotas periódicas de este préstamo deberán ser pagadas al vencimiento de cada mes, contado a partir de la fecha efectiva del desembolso. Dichos pagos deberán ser realizados en cada vencimiento en el domicilio de LN o en cualquiera de sus sucursales y Sub Agentes Bancarios en todo el país, mediante las modalidades siguientes:

- a) En efectivo, en cheque o por transferencia desde cuentas en LN o de otras entidades.
- b) Por cargo a la cuenta de ahorro de EL DEUDOR, previa autorización expresa y por escrito de éste, siempre y cuando exista disponibilidad que pueda ser debitada y aplicada a la cuota ya sea de manera parcial o total.
- c) Con las opciones del servicio pagos electrónicos provistos por LN y a los que EL DEUDOR este suscrito. A través del servicio de pagos electrónicos, EL DEUDOR no podrá realizar abonos a capital de los préstamos ni saldarlos; los cuales solo podrán realizarse a través de las sucursales de LN.
- d) EL DEUDOR deberá realizar el pago de su cuota a través de (i) las sucursales de LN, (ii) vía electrónica por internet o contestador automático, (iii) desde otra entidad de intermediación financiera a través de Automatic Clearing House (ACH) o LBTR, en los horarios autorizados para ello por LN o el sistema Automatic Clearing House (ACH) o LBTR, según sea el caso; y que han sido comunicados por LN a EL DEUDOR.
- e) Cuando el vencimiento coincida con un día feriado o no laborable, EL DEUDOR deberá realizar su pago en el día hábil subsiguiente al vencimiento, siempre que dicho pago se efectúe dentro de los horarios autorizados.

³ Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No.3101 de fecha 27 de agosto 2018.

- f) En caso de que el pago se efectúe fuera de los horarios establecidos en este artículo o fuera de los horarios especiales que por medios públicos haya notificado LN, la cuota se considerará vencida y estará sujeta a las penalidades estipuladas en el presente contrato.

7.2 **Pagos mediante Cheques.** Los pagos realizados por EL DEUDOR a LN mediante cheques se considerarán efectivos el día en que los fondos correspondientes a los mismos estén disponibles y se hagan efectivos los pagos correspondientes. Queda expresamente entendido que es responsabilidad exclusiva de EL DEUDOR que los cheques tengan la debida provisión de fondos para no incurrir en cargo por cheque devuelto conforme Tarifario Vigente de LN al momento de producirse la insuficiencia de fondos. DEUDOR se compromete el mantenerse pendiente de los cargos a cuenta que puedan realizarse de conformidad con lo pactado en este Contrato, pues los mismos pueden reducir el balance de su(s) cuenta(s), por lo que deben tomar las medidas de lugar para evitar expedir cheques u ordenar transferencias que carezcan de la debida provisión de fondos.

7.3 **Pagos Vía Transferencia.** EL DEUDOR reconoce y acepta que los pagos enviados a LN a través de plataformas transaccionales de otras entidades de intermediación financiera serán acreditados en la fecha y hora de recepción de la transacción electrónica en los sistemas de LN, independientemente de la fecha y hora de realización de la transacción de que se trate. Como consecuencia de lo anterior y siempre que no se verifique falta imputable a LN, los pagos recibidos de manera tardía no estarán sujetos a reversión de cargos por mora, sin perjuicio del derecho de la reclamación de EL DEUDOR.

V. DE LA GARANTIA

ARTÍCULO 8. Garantía del Préstamo.- Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada y de los intereses que esta devenga, así como de las demás obligaciones que por el presente contrato asume EL DEUDOR, este consiente en que sobre el inmueble objeto del presente contrato se inscriba una hipoteca en primer rango a favor de LN, quien acepta, por valor de _____ sobre el inmueble que se describe anteriormente. Esta hipoteca igualmente recae sobre TODO EL EQUIPO SANITARIO Y OTROS, en caso que aplique.

8.1 **Mejoras y Construcciones edificadas sobre el inmueble hipotecado.-** La hipoteca grava no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicho (s) inmueble (s) por el actual dueño y deudor hipotecario o cualquier otra persona.

9.1.1 EL DEUDOR por este mismo contrato, autoriza y solicita al Registrador de Títulos correspondiente, a inscribir la garantía hipotecaria acordada en el presente Contrato, y conjuntamente con la misma, una anotación tendente a que se impida el registro de nuevas cargas convencionales sin la previa autorización por escrito de LN, quedando entendido que una vez inscrita esta cláusula en los certificados de título o constancias correspondientes de los Inmuebles en garantía al tenor de este Contrato, LN podrá plantear en cualquier estado de causa o instancia la inoponibilidad con relación a él de los actos realizados en violación a esta cláusula.

8.2 **Extensión de la Hipoteca en el Espacio.** La hipoteca consentida en virtud del presente Contrato comprende todas las mejoras existentes y que en lo sucesivo se edifiquen en los Inmuebles por su actual dueño, herederos, cesionarios o causahabientes, a cualquier título, conforme a las disposiciones del artículo 2114 del Código Civil. En este sentido, la presente hipoteca, no sólo recae sobre los Inmuebles descritos en este Contrato, sino también sobre los elementos considerados como inmuebles por destino incluyendo todas las maquinarias e instalaciones.

8.3 **Impuestos y Otros.** EL DEUDOR se compromete a pagar y mantener sin retrasos los impuestos que recaen sobre los Inmuebles constituidos en garantía como son el Impuesto sobre Propiedad Inmobiliaria (IPI) o el Impuesto sobre Activos (ISA), según corresponda; y cualquier otro impuesto actualmente aplicable o por aplicarse en el futuro o que fuere creado en lo sucesivo y tenga que ver con los Inmuebles que garantizan sus Obligaciones bajo el presente contrato; así como del pago de las cuotas de mantenimiento que aplicaren, recogida de basura, agua, luz, y tasas municipales.

8.4 **Tasaciones.** De conformidad con el Artículo 68, literal c) del Reglamento de Evaluación de Activos, la tasación de los inmuebles dados en garantía será actualizada conforme el monto del valor asegurado por una compañía de seguros, debidamente autorizada por la Superintendencia de Seguros de conformidad con el Reglamento de Evaluación de Activos, . Cuando deban efectuarse tasaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos, su costo correrá por cuenta de LN.

8.5 Ejecución de la Garantía. LN está facultado a ejecutar la hipoteca, sujeto a los términos, condiciones y procedimientos previstos en la ley, en este contrato y en los casos que proceda a tales fines podrá otorgar poder de representación para la ejecución de embargo de los Inmuebles hipotecados por el saldo insoluto a la fecha de que se trate, más los intereses, mora y gastos de seguro cuando aplique y demás gastos que estuvieren pendientes de pago conforme este acuerdo y. las que estuviere EL DEUDOR obligado a pagar de acuerdo a lo estipulado en este Contrato; pudiendo LN constituir abogados y auxiliares judiciales cuando fuere necesario para la cabal ejecución de la garantía hipotecaria y cobro de las sumas adeudadas.

8.6 Prohibiciones de Enajenación. EL DEUDOR reconoce que le está prohibido enajenar, vender, alquilar, arrendar, gravar o dar en prenda a favor de terceros los Inmuebles dados en hipoteca conforme a este Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de LN.

8.7 Transformación de la Garantía. Los bienes dados en hipoteca no podrán sufrir modificaciones, sin el consentimiento por escrito de LN, salvo en casos que la preservación de los Inmuebles lo exija.

8.8 Inspecciones. LN podrá, a través de sus empleados o profesionales contratados, hacer inspecciones sobre los inmuebles dados en garantía con la frecuencia que determine, y en días Laborables, dando aviso previo a EL DEUDOR con al menos tres (3) días de antelación al a fecha de inspección, para percatarse del estado de mantenimiento de los Inmuebles, debiendo EL DEUDOR permitir el acceso a los inspectores designados por LN a estos fines. EL DEUDOR se comprometen a dar acceso a los Inmuebles a cualquier funcionario, o mandatario de LN debidamente identificado, a fin de que se lleven a cabo las inspecciones mencionadas.

10.1 Autorización para custodiar Certificado de Título.- EL DEUDOR al momento de la firma del presente contrato autoriza al Registro de Títulos del Departamento Correspondiente, a que una vez se realice las inscripciones de lugar entregue a LN el Certificado de Título (Duplicado de Dueño) que se expida. Queda entendido entre las partes, que LN se compromete y **obliga a dar aviso a EL DEUDOR de que se ha retirado el Certificado de Título Duplicado del Dueño y entregar dicho documento** en manos de EL DEUDOR, a su primer requerimiento.

8.9 Expropiación de Inmueble hipotecado. Se conviene expresamente en que si parte o la totalidad del (de los) inmueble (s) dado (s) en hipoteca por el presente acto es expropiado por el Estado Dominicano o por cualquier organismo competente, o vendido de grado a grado, el precio que se pague por dicho (s) inmueble (s) será entregado por el expropiante o adquirente a LN para aplicarlo al pago de los valores que por concepto de este acto adeudare EL DEUDOR a LN. En consecuencia, en caso de que se produzca esa expropiación, EL DEUDOR autoriza expresamente desde ahora al expropiante o adquirente a entregar directamente a LN los valores provenientes del precio de dichas operaciones.

8.10 Obligaciones del deudor respecto de la garantía: EL DEUDOR se compromete formalmente:

- a) A dar aviso inmediato por carta con acuse de recibo o por cualquier medio que permita hacer constar acuse de recibo a LN de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufran los Inmuebles dados en garantía.
- b) A no constituir ninguna otra hipoteca, gravamen ni servidumbre sobre los Inmuebles sin el consentimiento previo y por escrito de LN.
- c) A no vender, donar, ni de ninguna otra forma ceder o traspasar los Inmuebles hipotecados, a persona alguna sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito de LN.

8.12.1 La violación por parte de EL DEUDOR de una cualquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato, produce de pleno derecho la pérdida, en perjuicio de EL DEUDOR, del beneficio del término acordado y hará exigible la totalidad de las sumas desembolsadas a EL DEUDOR que sean adeudadas por éste y ejecutables las garantías incluyendo esta hipoteca, previa notificación por escrito a EL DEUDOR, pudiendo proceder LN a su ejecución según se indica más adelante. Queda entendido que el retraso de LN en el ejercicio de este derecho, no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

8.12.2 LN queda facultado expresamente a requerir del Registrador de Títulos correspondiente, las inscripciones de las variaciones que se produjeren en las tasas de intereses del Préstamo otorgado a través de este Contrato, mediante simple carta o instancia dirigida a dicho Registrador, quien por este medio queda expresa y formalmente autorizado a realizar estas inscripciones en los Certificados de Título que amparan el derecho de propiedad de los Inmuebles hipotecados.

VI. COBROS

ARTÍCULO 9. Cobros. EL DEUDOR reconoce y acepta que LN podrá utilizar todas las vías legalmente permitidas para obtener el pago del préstamo en gastos, seguros que aplicaren, mora, interés y capital, pudiendo para ello contratar asesores de cobro, retener abogados, asimismo podrá disponer y/o contratar servicio de llamadas de cobro, comprometiéndose para ello a respetar los horarios de contacto a EL DEUDOR legalmente permitidos en la República Dominicana.

9.1 **Autorización de Débitos.** EL DEUDOR autoriza y faculta expresamente a LN a cobrarse en cualquier momento de las cuentas o cualquier otro título vigente acreditado o perteneciente a EL DEUDOR, abierto en las oficinas de LN, los valores correspondientes a las cuotas de capital, intereses, gastos de seguros que aplicaren y accesorios convencionales previstos o de derecho o cualquier otra suma que esté pendiente de pago en el presente contrato, para aplicarlos al pago de toda deuda vencida que naciere con motivo de este contrato. En caso de que se efectúe la compensación según lo anteriormente indicado, LN notificará por escrito a EL DEUDOR, detallando la forma en que fueron aplicados los pagos.

9.2 **Insuficiencia o Indisponibilidad De Fondos.** En caso de que las cuentas de EL DEUDOR no tuviesen los fondos suficientes para poder cargarles los pagos completos de cualesquiera obligaciones por concepto de capital, intereses, moras, gastos y otros conceptos derivados del presente Contrato, o en el caso de que los fondos depositados en las mismas se encuentren retenidos por efecto de embargos u oposiciones a pago de cualquier tipo, LN no estará obligado a efectuar un cargo que resulte sólo en un pago parcial de la obligación vencida, ni tendrá que dar aviso a EL DEUDOR de que sus cuentas carecen de fondos para efectuar el cargo, por lo que la responsabilidad de EL DEUDOR de pagar todas las Obligaciones puestas a su cargo en virtud de este Contrato, en las fechas de vencimiento acordadas, se mantendrán sin ninguna alteración; y cualquier penalidad o caducidad del término de cualquiera de las obligaciones resultantes de este Contrato, será de la responsabilidad única y absoluta de EL DEUDOR, quien deberá en todo momento tomar las medidas y precauciones necesarias para que el balance de su(s) cuenta(s), permita efectuar a LN, el cobro total de cualquier obligación vencida por concepto de capital, intereses, moras, gastos y demás accesorios derivados del presente contrato, o de lo contrario efectuar los pagos directamente y por sí mismos en las fechas de vencimiento de las Obligaciones contraídas en el presente Contrato y en cualquier otro documento o acto accesorio al mismo.

9.3 **Aplicación De Los Pagos.** Los pagos hechos por EL DEUDOR o cualquier otra persona, por cuenta de EL DEUDOR, por concepto de valores adeudados se aplicarán de la manera siguiente y en el orden que están listados, lo cual será notificado por LN a EL DEUDOR cuando fueren aplicados:

- a) A los pagos que hubiere avanzado LN a terceros por cuenta de EL DEUDOR y autorizados por éste, para cubrir honorarios legales para perfeccionamiento del presente acuerdo, impuestos, gastos de seguro cuando apliquen y demás accesorios aprobados por EL DEUDOR;
- b) A los intereses moratorios aplicables;
- c) A los intereses devengados y/o vencidos;
- d) A los pagos de capital vencidos por orden de antigüedad;
- e) A las deudas que por cualquier otro concepto tenga EL DEUDOR frente a LN conforme a lo previsto en el presente contrato; y

11.3.1 LN comunicará la aplicación de los pagos que se realicen por escrito, por cualquier vía fehaciente, tales como carta, correo electrónico, mensaje SMS, o cualquier canal directo disponible, sin perjuicio de cualquier otro medio que adicionalmente LN disponga.

9.4 **Mora por Incumplimiento de Pago.** Es expresamente convenido entre las partes que si el pago de (1) una o más cuotas se realiza en una fecha posterior a la fecha en la cual ella es pagadera EL DEUDOR estará obligado a pagar la(s) cuota(s) atrasada(s) más los intereses diarios devengados por el capital vencido no pagado, y en adición pagará por cada mes o parte de un mes una mora, conforme el por ciento estipulado en el Tarifario de LN puesto a disposición de EL DEUDOR, acumulativa aplicable sobre las sumas pendientes de pago y hasta tanto se efectúe el pago total del monto en atraso, estipulación que constituye una cláusula penal a cargo de EL DEUDOR. EL DEUDOR reconoce además que LN se reserva el derecho de ajustar dicho porcentaje para ajustarlo a las fluctuaciones del mercado, lo cual será incluido en el Tarifario de LN e informado a EL DEUDOR para su conocimiento con treinta (30) días de antelación a la fecha de entrada en vigencia del nuevo porcentaje. No obstante,

LN tendrá la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota de intereses y capital, con posterioridad a su fecha de pago o vencimiento, a manera de prórroga indefinida, y sin que ello implique caducidad alguna del derecho de LN de exigir en cualquier momento el pago total de los valores adeudados en caso de atraso de dos (2) cuotas.

9.5 **Pagos por adelantado:** EL DEUDOR podrá pagar por adelantado valores iguales o mayores a la cuota mensual de su préstamo, las cuales sólo serán abonadas en la fecha de vencimiento de pago correspondiente a el (a los) mes (es) pagado (s) por adelantado. Si al momento de aplicar el pago, la cuota mensual ha sufrido incrementos derivados de cambios en las tasas de interés, cargos por seguros o cualquier otro cargo estipulado en el presente contrato o aceptado expresamente por EL DEUDOR en el futuro, EL DEUDOR deberá pagar a LN el valor faltante hasta completar la totalidad de la cuota correspondiente. Si la cuota mensual ha disminuido como consecuencia de reducción en las tasas, y gastos indicados anteriormente, el valor sobrante será abonado al saldo de capital de la próxima cuota exigible.

9.6 **Abonos a Capital:** EL DEUDOR podrá realizar abonos a capital, sin ningún tipo de penalidad, los cuales se traducirán, a opción de EL DEUDOR, en una disminución del (i) monto total de las cuotas a pagar mensualmente por EL DEUDOR o (ii) del término de amortización del préstamo concedido en virtud del presente documento; en el entendido expreso de que estas disminuciones son excluyentes la una de la otra. EL DEUDOR reconoce y acepta que LN podrá aprobar una penalidad por abonos a capital lo cual será notificado a EL DEUDOR con treinta (30) días de antelación a la fecha prevista para la entrada en vigencia de dicha penalidad y conforme el Tarifario de Servicios vigente de LN, lo cual deberá ser aprobado en forma expresa por EL DEUDOR.

9.7 **Pérdida del Beneficio del Término.** Queda entendido entre las partes que la falta de pago de dos (2) cuotas en su fecha de vencimiento hará perder a EL DEUDOR el beneficio del término y las condiciones que se le otorgan para el pago de la suma adeudada en virtud del presente contrato, todo lo anterior, sin perjuicio del derecho de LN de exigir en cualquier momento el pago total de los valores adeudados por EL DEUDOR luego de dos (2) cuotas de atraso, notificando por escrito a EL DEUDOR la rescisión del contrato por esta causa conforme lo acordado. El retraso de LN en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

VII. SEGUROS

ARTÍCULO 10. Pólizas de Seguros.- EL DEUDOR se obliga a suscribir la (las) Póliza (s) señalada (s) más adelante, con la (las) Compañía (s) de Seguro (s) aceptada (s) por EL ACREEDOR y seleccionada (s) por EL DEUDOR, de las tres (3) compañías de seguros autorizadas por EL ACREEDOR, y de las cuales se entrega en manos de EL DEUDOR, los documentos relativos a la cobertura de las mismas; a saber: alguno

- a) Póliza contra Incendio y/o Líneas Aliadas de la compañía de Seguros _____ No. _____, para cubrir estos riesgos respecto de las mejoras del (de los) inmueble (s) y de los equipos que son hipotecados y que se describen anteriormente;
- b) Póliza que ampara el beneficio de Exoneración del pago mensual de las cuotas restantes del préstamo hipotecario en caso de incapacidad total y permanente de EL DEUDOR de la compañía de Seguros _____ No. _____;
- c) Póliza Seguro de Vida de EL DEUDOR de la compañía de Seguros _____ No. _____, que cubre el saldo insoluto del préstamo en caso de fallecimiento del deudor.

10.1 EL DEUDOR se obliga a pagar las primas de los seguros de las indicadas pólizas que corresponden a la cobertura de los riesgos señalados. Las preindicadas pólizas son delegadas en favor de LN y en dichas pólizas se hará constar la delegación operada, así como su aceptación por la (s) compañía (s) aseguradora (s) de que hará (n) en manos de LN los pagos por siniestro para cubrir los créditos de LN contra EL DEUDOR en virtud del presente contrato, hasta el monto de dichos créditos. EL DEUDOR se compromete a mantener la vigencia de las referidas pólizas o a obtener y mantener otros seguros equivalentes que fueren requeridos por LN y que tuvieren estipulaciones a favor de este que se ajusten a las cláusulas del presente contrato, hasta el pago total de las obligaciones de EL DEUDOR resultantes de este mismo contrato. EL DEUDOR declara que el pago a LN, en virtud de la indicada póliza de seguro de vida, si los hubiere, consistirá en la suma que la tabla de amortización del préstamo consigne como el balance adeudado por este, en la fecha de la defunción, o sea el balance que adeudaría EL DEUDOR por este préstamo si hubiere realizado todos los pagos a su cargo, hasta esa fecha, de acuerdo con este contrato. En consecuencia, quedará a cargo de los herederos de EL DEUDOR el pago de cualquier deuda de EL DEUDOR en virtud de este contrato que no quedare cubierta por dicho pago porque EL DEUDOR haya dejado

de efectuar el pago de cualquier cuota en la fecha indicada en este contrato o por cualquier otra causa. EL DEUDOR declara que reconoce que la suma consignada en la Póliza de Incendio y Terremoto es el valor de tasación de las mejoras del (de los) inmueble (s) hipotecado (s) así como del equipo indicado anteriormente, al momento de celebrarse el mismo y que esta póliza no cubre plusvalía ni cualquier anexo o mejora que posteriormente se hicieren a dicho (s) inmueble (s) y que el pago de la misma en caso de siniestro es por la suma proporcional a los daños ocurridos con respecto a la totalidad del valor asegurado del inmueble. El incumplimiento de cualesquiera de los compromisos contraídos por EL DEUDOR en este Artículo dará origen a las caducidades y consecuencias previstas para incumplimientos de obligaciones de EL DEUDOR indicadas en el presente contrato. EL DEUDOR reconoce que LN no tiene calidad de aseguradora, por lo que la única con la potestad de procesar las reclamaciones que sean recibidas, acoger y rechazar la ejecución de determinada póliza de seguro, es la entidad aseguradora contratada por EL DEUDOR en este contrato, en ese sentido, EL DEUDOR descarga a LN de cualquier obligación o responsabilidad que por dicha reclamación pueda surgir, **cuando no exista falta imputable a LN**. Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, LN se compromete a entregar a EL DEUDOR el ejemplar de las pólizas, contratadas a su favor, y todos los documentos relativos a las coberturas, así como tramitar con la compañía aseguradora cualquier solicitud interpuesta por EL DEUDOR y asistir al mismo cuando este así lo requiera durante el proceso.

10.2 El deudor podrá optar por adherirse a otra(s) pólizas(s) de seguro(s) colectivas de las ofrecida(s) por LN, a cuyo efecto EL DEUDOR deberá firmar los documentos de soporte relacionados con la contratación de la referida póliza, debiendo LN proceder a entregar en manos de EL DEUDOR, los documentos relativos a la cobertura de la misma. La validez de la contratación estará sujeta a la aceptación de EL DEUDOR mediante la firma del documento que aplique conforme la Póliza a contratar y cuya prima será incluida en la cuota del préstamo.

10.3 **Cuotas de Primas de Seguros.**- EL DEUDOR se obliga a pagar a LN, junto con cada una de las cuotas mensuales, la doceava parte del monto correspondiente a las primas anuales de los seguros indicados anteriormente, más el gasto de administración del seguro conforme el Tarifario Vigente de LN. Esas primas estarán sujetas a variación conforme a las especificaciones de la (s) póliza (s) en el período de vigencia de este contrato, las cuales le serán notificadas por LN a EL DEUDOR con treinta (30) días de antelación a la fecha efectiva de implementación de la variación de que se trate. La falta de pago de **dos (2) cuotas** de seguro en su fecha de vencimiento hará perder a EL DEUDOR el beneficio del término y las condiciones que se le otorgan para el pago de la suma adeudada en virtud del presente contrato, todo lo anterior, sin perjuicio del derecho de LN de exigir en cualquier momento el pago total de los valores adeudados por EL DEUDOR luego de dos (2) cuotas en atraso, notificando por escrito a EL DEUDOR la rescisión del contrato por esta causa conforme lo acordado. El retraso de LN en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

VII. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 11. Descuentos del Monto del Préstamo.- EL DEUDOR autoriza a LN a descontar directamente de la suma prestada con cargo al desembolso, el monto total de los gastos legales causados con motivo del préstamo y de la hipoteca que por este acto otorga, si este no las hubiere pagado a LN antes o en ocasión de la firma de este contrato. **LN entrega a EL DEUDOR al momento de la firma del presente contrato, una lista contentiva de los gastos ocasionados con motivo del cierre del préstamo.** LN se obliga a entregar a EL DEUDOR a su primer requerimiento los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias que motiven los gastos antes indicados.

ARTÍCULO 12. Impuestos, Gastos Judiciales y Extrajudiciales.- Es obligación de EL DEUDOR de pagar a LN, quien podrá perseguir su pago por todas las vías legales, todas las sumas de dinero que tenga que pagar a LN por concepto de gastos judiciales y extrajudiciales, así como cualquier impuesto con motivo de la ejecución de las garantías aquí acordadas, honorarios razonables de asesores y abogados, costas judiciales y otros similares en que LN haya debido incurrir para recuperación del crédito y sus accesorios. LN se obliga a entregar a EL DEUDOR a su primer requerimiento los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias que motiven los gastos antes indicados.

ARTÍCULO 12. De las Diversas Obligaciones de El Deudor.. EL DEUDOR se compromete formalmente a:

1. Cumplir con todas las obligaciones de cualquier contrato presente o futuro de préstamo vigente con LN o cualesquiera otras entidades financieras o crediticias.

2. Notificar a LN de cualesquiera préstamos y obligaciones en que incurra EL DEUDOR, así como garantías y fianzas que preste a favor de terceras personas durante la vigencia del presente contrato.
3. Notificar a LN sobre la evacuación de cualquier fallo judicial, aún en primer grado contra EL DEUDOR.

14.1 En caso de violación de cualquiera de las obligaciones señaladas en este acuerdo, se perderá de pleno derecho el beneficio del término otorgado para el pago convenido, haciéndose exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado en capital, intereses convencionales y moratorios, gastos y accesorios, y convirtiéndose en ejecutables las garantías concedidas por este acuerdo, conforme la legislación vigente, sin perjuicio a lo dispuesto en el Artículo 9.8 de este contrato.

ARTÍCULO 13. Suministro de Información Crediticia. EL DEUDOR autoriza expresa y formalmente a LN, a suministrar y recibir de los centros de información crediticia la información patrimonial y extrapatrimonial necesaria a los fines de evaluación del crédito y mientras permanezca vigente el contrato, por parte de otras instituciones suscriptores de dichos centros de información, reconociendo y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de LN y/o por los centros de información crediticia y/o por sus respectivos empleados, funcionarios y accionistas no conllevará violación a la Ley No. 172-13 sobre Protección de Datos de Carácter Personal o a la Obligación de Confidencialidad contemplada en la Ley 183-02 Monetaria y Financiera según fuera modificada por la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores.

ARTÍCULO 14. Fatca. EL DEUDOR autoriza formalmente, en caso de que devenga ciudadano o residente de los Estados Unidos de Norteamérica durante la vigencia del presente contrato, LN podrá otorgar cualquier información relativa a EL DEUDOR, sus productos con LN a las autoridades de la República Dominicana y/o de los Estados Unidos de Norteamérica para dar cumplimiento a la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) que regula la provisión de información personal financiera respecto de ciudadanos y/o residentes norteamericanos para fines impositivos, conforme los acuerdos suscritos al efecto.

ARTÍCULO 15. Reglamento de Evaluación Activos.- EL DEUDOR reconoce y acepta: a) Que mediante Segunda Resolución de fecha 28 de septiembre del 2017, sobre el Reglamento de Evaluación de Activos, dictada por la Junta Monetaria se establecieron normas en relación con los préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera para regular, evaluar, provisionar y castigar 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 la indicada Resolución, LN tiene la 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 de préstamo, puede dar lugar a un grave perjuicio para LN, el cual debe ser compensado; y d) Que en tal virtud, esta situación puede provocar un aumento en la tasa de interés o que EL DEUDOR se comprometa y obligue a proveer a LN de garantías reales o tangibles suficientes para cubrir las provisiones.

ARTÍCULO 16. Prevención De Lavado De Activos. EL DEUDOR declara, reconoce y acepta haber sido informado por LN de los lineamientos establecidos en la Ley No. 155-17 sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo, quedando obligado a las regulaciones emanadas de la misma y a los actos dictados por las autoridades del sistema Monetario y Financiero. En consecuencia, EL DEUDOR se comprometen a suministrar a LN las informaciones que le sean solicitadas, de manera veraz y sin demora, reconociendo y aceptando que el incumplimiento en estas obligaciones constituye una violación del presente documento, lo cual generará a favor de LN la opción de terminar de manera inmediata el mismo sin que ello implique responsabilidad alguna para este último, en cuyo caso LN procederá a notificar por escrito su decisión con indicación del motivo.

ARTÍCULO 17. Cesión de Contrato.- Queda convenido entre las partes que LN podrá ceder el crédito resultante del presente contrato, así como los derechos sobre la garantía hipotecaria otorgada a su favor, valiendo el presente contrato como consentimiento de EL DEUDOR a dicha cesión. Asimismo, EL DEUDOR reconoce y acepta que LN podrá, si así lo estimare conveniente y previo cumplimiento de las disposiciones de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y sus Reglamentos, incluir este crédito en un proceso de venta de cartera para fines de titularización.

ARTÍCULO 18. Recordatorio De Pago No Vencido. Queda entendido entre las partes que en virtud a lo establecido en la Resolución No. 010-16, Artículo Tercero, Párrafo II, del Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL,) que aprueba la Norma para el Uso de los Servicios Públicos de Telecomunicaciones para fines de Cobro de Deudas, EL DEUDOR acepta y autoriza, mediante el presente documento, que LN programe llamadas de Recordatorio de Pago No Vencido. Asimismo queda entendido entre las

partes, que si durante la vigencia del presente contrato EL DEUDOR no desea continuar recibiendo este servicio deberá notificarlo por escrito a LN con treinta (30) días de anticipación. De igual forma, si EL DEUDOR no desea recibir llamadas a su lugar de trabajo por parte de LN, o Representantes autorizados, deberá notificarlo por escrito a este, debiendo LN descontinuar las mismas el día de la solicitud.

ARTÍCULO 19. Disposiciones Misceláneas. Con la suscripción del presente contrato Las Partes reconocen y aceptan lo siguiente:

a) Enmiendas: Ninguna enmienda ni renuncia de alguna disposición del presente Contrato, ni consentimiento de ninguna modificación por parte de EL DEUDOR será efectiva, a menos que la misma se haga por escrito y sea firmada por LN, en el entendido de que entonces dicha renuncia o consentimiento tendrá vigencia únicamente en la instancia específica y para el objetivo específico por el cual fuera concedido;

b) Fallecimiento: Para poder realizar la reclamación en caso de fallecimiento del DEUDOR, el préstamo debe estar al día en el pago de sus cuotas. Si por causa justificada la compañía aseguradora no acepta la reclamación, se gestionará el pago del préstamo con los herederos o familiares directos del DEUDOR fallecido, en caso de no obtenerse, se iniciará con el proceso de ejecución conforme aplique.

c) Compensación y Gastos: EL DEUDOR se compromete a compensar y mantener indemne a LN contra todo reclamo, pérdida y responsabilidad (incluyendo, pero no limitándose a impuestos producto de, u originado por el presente contrato, incluyendo sin límite la ejecución del presente contrato, exceptuando aquellos reclamos, pérdidas o responsabilidades resultado de la negligencia, falta o dolo de LN. EL DEUDOR deberá pagar a LN las sumas por concepto de la totalidad de los gastos razonablemente incurridos por LN, incluyendo los honorarios y gastos razonables de sus asesores legales y de cualquier experto y/o agente, en conexión con: (i) pago de impuestos, cuotas de mantenimiento que aplicaren, por cuenta y autorización de EL DEUDOR, (ii) el ejercicio o la ejecución de cualquiera de los derechos de LN bajo el presente contrato; o, (iii) el incumplimiento o la inobservancia por parte de EL DEUDOR de cualquiera de las disposiciones del presente contrato. A requerimiento de EL DEUDOR, LN pondrá a disposición de éste los documentos que justifiquen las diligencias que motivaron los gastos consignados en este acápite.

d) Notificaciones: Todas las notificaciones, solicitudes y aprobaciones que se relacionen con este contrato, para surtir efectos, deberán ser por escrito; y las partes convienen y acuerdan que todas la notificaciones de LN a EL DEUDOR serán realizadas vía comunicación escrita, correo electrónico, SMS, volante de pago, y cualquier otro medio que LN decida implementar en el futuro similar a los anteriores.

e) Elección de Domicilio: Para la ejecución de este contrato las partes hacen la siguiente elección de domicilio:

- LN, en su oficina ubicada en la Avenida 27 de Febrero No. 218, Ensanche el Vergel, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; y
- EL DEUDOR, en el inmueble objeto de este contrato, ubicado en _____, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

f) Divisibilidad: Cuando sea posible, cada disposición del presente contrato será interpretada de tal manera que sea efectiva y válida bajo la ley aplicable, pero en el caso de que cualquier disposición del presente contrato sea prohibida o anulada bajo dicha ley, dicha disposición será inefectiva en cuanto dicha prohibición o nulidad, sin anular el resto de dicha disposición o las demás disposiciones del presente contrato;

g) Ley Aplicable: Los términos del presente contrato se rigen por y serán interpretados de conformidad con las leyes de la República Dominicana. En el caso de cualquier disputa, controversia, reclamo o diferencia que surja en conexión con el presente contrato, Las Partes convienen someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la República Dominicana, sin perjuicio de las vías recursivas administrativas de que dispone EL DEUDOR.

h) Constancia: Durante los procedimientos de ejecución relacionados al presente contrato, se permitirá Las Partes presenten cualquier documentación o utilicen cualquier medio de prueba permitido bajo la ley de la República Dominicana como prueba o constancia de que haya ocurrido una violación a este contrato;

i) Ninguna Renuncia: Se conviene que la inejecución de alguno de los convenios aquí contenidos no podrá, en modo alguno, interpretarse como una renuncia a los términos especificados en este contrato;

HECHO, LEIDO Y FIRMADO, en cuatro (4) originales, uno para cada una de las partes, y el otro para ser depositado en el Registro de Títulos del Departamento Correspondiente, en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los **ESCRIBIR DIA EN LETRAS** (**ESCRIBIR DIA EN NUMERO**) días mes de **ESCRIBIR MES ACTUAL** del año dos mil _____ (_____).

POR LN (EL VENDEDOR):

POR EL DEUDOR:

Yo, _____, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Matrícula No. _____, del Colegio Dominicano de Notarios, CERTIFICO Y DOY FE: Que por ante mi han comparecido personalmente los señores: _____, personas cuyas generales y calidades consta, a quienes doy fe conocer y bajo la fe del juramento me han declarado que las firmas que han estampado en mi presencia en el documento que antecede son las mismas que ellos acostumbran a usar en todos sus actos, motivo por el cual se le confiere carácter de autenticidad. En Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los **ESCRIBIR DIA EN LETRAS** (**ESCRIBIR DIA EN NUMERO**) días mes de **ESCRIBIR MES ACTUAL** del año dos mil _____ (201).

Notario Público