

Préstamo No.: \_\_\_\_\_  
Cliente No.: \_\_\_\_\_

**Contrato de Préstamo Hipotecario.-**

**Entre:**

**De: Una parte, Banco de Ahorro y Crédito Fihogar, S. A.,** entidad de intermediación financiera, regida por las disposiciones de la ley 183-02 (Código Monetario y Financiero), con sus oficinas abiertas en el No. 253 de la Avenida San Martín, Edificio Santanita I, Ensanche La Fe, Sector de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, provista del Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No.1-01-20567-9, Registro Mercantil No.12556SD, representada por el \_\_\_\_\_, dominicano, mayor de edad, casado, Abogado, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No. \_\_\_\_\_, domiciliado y residente en esta ciudad Capital, quien en lo que sigue del presente contrato se denominara indistintamente "**El Banco**" o "**Acreeedor**".....

**De la otra parte los señores:** (...) dominicanos, mayores de edad, comerciantes, casados entre sí, portadores de las cedula de identidad y electoral Nos., respectivamente, con domicilio y residencia establecidos en, en la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quienes para los fines del presente documento se denominaran los "**Los Deudores**".....

**Preámbulo:**

**Por Cuanto 1:** El Banco, es una entidad de intermediación financiera, entre cuyas actividades figura el otorgamiento de créditos hipotecarios.....

**Por Cuanto 2:** los señores (...), son propietario del inmueble registrado que será descrito más adelante.....

**Por Cuanto 3:** Los señores (...), han solicitado al Banco, un préstamo por el monto que será precisado más adelante y garantizar el crédito concertado con una hipoteca en primer rango sobre el referido inmueble

**Por Cuanto 4:** El Banco, ha consentido otorgar dicho crédito, bajo los términos y condiciones que serán precisados.....

**Por Cuanto 5:** A que de conformidad con lo previsto en el artículo 1134 del Código Civil Dominicano "**Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho...**".....

**Por Cuanto 6:** A que el articulo 24 de la ley 183-02 (Código Monetario y Financiero), y jurisprudencia recientes, otorgan "**...libertad a los**

contratantes para concertar el interés a pagar en ocasión de un préstamo o en virtud de cualquier contrato...".....

Por Cuanto 7: El preámbulo que antecede forma parte integral del presente contrato, las partes.....

**Han Convenido y Pactado lo Siguiente:**

**Artículo Primero:** Objeto: **El (la) Deudor (a)**, al suscribir el presente contrato, declara que ha recibido a su entera satisfacción, en dinero efectivo de **El Banco**, en calidad de préstamo, la suma de ..., a una tasa de ... **por ciento (..%)** anual sobre saldo insoluto.....

**Párrafo I:** Base de cálculo de interés: El interés será calculado a partir de la fecha del desembolso y sobre saldo insoluto, sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días.....

**Párrafo II:** Las partes aceptan que **Los Deudores** pagaran los gastos originados por el otorgamiento, redacción y renovación del contrato, los cuales estarán contenidos en el tarifario que le será entregado conjuntamente con una copia del presente contrato, así como al pago de todos los actos realizados por **El Banco**, para la preservación de sus derechos como impuestos, tasas, contribuciones y los costos relativos a procesos judiciales o extrajudiciales derivados del cobro de la deuda correspondiente al contrato que estarán a cargo de **Los Deudores**, debiendo en este último caso **El Banco**, previo al cobro de los mismos, presentar la documentación que avalen las diligencias o acciones que los generaron.....

**Párrafo IV:** Apertura de cuenta bancaria: **Los deudores** podrán abrir una cuenta de ahorros en el banco para depositar los valores desembolsados con cargo a la presente facilidad crediticia.....

**Artículo Segundo:** Variabilidad de las cuotas: **Los Deudores** reconocen y aceptan que **El Banco** queda facultado a revisar y ajustar periódicamente dicha tasa de interés, para reflejar las variaciones en el mercado de este tipo de facilidad crediticia. Igualmente, queda acordado, en caso de producirse, de parte de la Superintendencia de Bancos, una reclasificación de **los Deudores** a una categoría que implique un riesgo de recuperación para **El Banco**, este podrá, a su opción, producir un aumento en la tasa aplicable a los intereses del crédito, sin necesidad de suscribir un nuevo convenio. Si se materializara dicha modificación, **El Banco** se compromete a entregar la nueva tarifa de amortización a **los Deudores** .....

**Párrafo I:** La indicada variación, si se produce, será notificada a **Los Deudores** por escrito o a través de cualquier otro medio verificable similar, con 30 días de antelación a la fecha de su implementación, en el entendido de que la falta de objeción, por parte de **Los Deudores**, a la referida modificación, dentro del plazo

enunciado implicara aceptación de la nueva tasa o incremento implementado .....

**Artículo Tercero:** Para seguridad y garantía de pago de la suma prestada en principal e interés, **Los Deudores (...)**, consienten en gravar con una hipoteca convencional en primer rango, el inmueble que se describe a continuación:.....

**"Describir inmueble"**

**Párrafo I:** Queda establecido que la presente hipoteca grava las construcciones, mejoras actuales, y las que en lo sucesivo levantarán los **Deudores** o sus continuadores jurídicos sobre de inmueble. El mencionado gravamen se hace extensivo hasta los eventuales inmuebles por destinación que guarden relación con dicha propiedad.....

**Párrafo II:** Para facilitar la inscripción de la garantía hipotecaria otorgada, los Deudores depositan en el Banco, el original del certificado de título que ampara el inmueble; autorizando al acreedor, a retirar ante la Jurisdicción Inmobiliaria, el mencionado documento cuando concluyan dichos tramites de publicidad e inscripción del crédito otorgado.....

**Párrafo III:** Queda convenido por las partes que durante la vigencia del presente contrato de préstamo el inmueble gravado no podrá sufrir modificaciones o cambios sustanciales que afecten el valor de las mejoras o del terreno, **ni hipotecarse en segundo rango o venderse.....**

**Artículo Cuarto:** Justificación de propiedad: **Los Deudores**, justifican su derecho de propiedad sobre el inmueble gravado en virtud **del certificado de título librado en fecha (...) por el Registrador de Títulos de (...)**.....

**Párrafo I:** **Los Deudores** declaran que el inmueble hipotecado está libre de gravamen o intransferibilidad, como se confirma en la certificación del Estado Jurídico de dicho bien librada por la Jurisdicción Inmobiliaria; y que dicha propiedad se encuentra al día en el pago de los impuestos relativos a las viviendas o inmuebles....

**Párrafo II:** Tributaciones: No obstante a lo establecido en el párrafo anterior, **los Deudores** se obligan frente **al Banco** a las gestiones siguientes: **a)** Pagar los impuestos fiscales o municipales a que este sujeto el inmueble hipotecado; **b)** A dar cumplimiento a las exigencias de cualesquiera ley futura que, durante la vigencia del presente contrato de préstamo, pueda afectar el inmueble; **c)** Sufragar todos los gastos necesarios para el registro del presente acto ante el Registrador de títulos correspondiente.....

**Artículo Quinto:** Modalidad de pago: **Los Deudores**, se obligan a pagar la totalidad del crédito otorgado, mediante Sesenta (60) cuotas, contentivas de capital, interés y gastos generados por valor de (...) cada una, con vencimiento los días (...) de cada mes, a partir del día (...) del mes de (...) del año 2018, cuando se producirá el vencimiento de la primera cuota.....

**Párrafo I:** Las partes estipulan que todos los pagos y obligaciones que de acuerdo con este contrato deban realizarse los días feriados, podrán ser validamente realizados por **"Los Deudores"** en el primer día laborable que sobrevenga.....

**Párrafo II:** El pago de cada cuota se efectuará a su vencimiento, sin demora ni requerimiento alguno, en el asiento social de **"El Banco"**, en el Primer Nivel del Edificio Santanita I, sito en el número 253 de la Avenida San Martín, Ensanche La Fe, sector de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, en cualesquiera de sus sucursales establecidas en el interior del país **o a través de cualesquiera otras facilidades que el Banco, haya puesto a la disposición de sus clientes**.....

**Artículo Sexto:** Penalidad por atrasos: Si el pago de una cuota se realiza luego de la fecha acordada, **Los Deudores** pagaran **al Banco** por concepto de mora, un cargo de un **5% mensual**. Dicha penalidad se aplicara sobre las cuotas vencidas, por cada mes o fracción en atraso. El saldo insoluto del crédito continuara devengando intereses previstos en este contrato, al margen de cualquier prorrogación que sea concedida por **El Banco**, hasta que se efectuó el pago correspondiente<sup>1</sup>...

**Párrafo I:** Queda convenido entre las partes que **El Banco** podrá, cuando lo juzgue pertinente, aceptar el pago de cualesquiera suma adeudada, con posterioridad al vencimiento, sin que el ejercicio de esta última facultad implique renuncia al derecho de resolución por incumplimiento contractual.....

**Párrafo II:** Queda acordado que los pagos realizados por **"Los Deudores"** mediante cheques solo serán considerados como efectivos el día en que el banco girado acepte el cheque y efectúe el pago correspondiente.....

**Artículo séptimo:** Devolución de cheques: Si el cheque librado con los fines ya indicados no fuese pagado por el Banco girado, al momento de su presentación, el pago se considerará como no realizado; y El Acreedor tendrá la opción de ejecutar el inmueble gravado por la falta de pago observada; o en cambio requerir de Los Deudores el pago de una penalidad de un **(5%)** sobre el valor del cheque devuelto, al momento en que se provean los fondos o se haga efectivo el pago de los valores atrasados.....

**Artículo Octavo:** Pagos anticipados: Las partes estipulan que los **Deudores**, podrán hacer por adelantado pagos mayores que las cuotas fijadas en el presente Contrato, siempre que esos pagos representen una o más cuotas completas; o saldar el préstamo otorgado antes del vencimiento del término.....

---

<sup>1</sup> El artículo 1229 del Código Civil, establece que: "La cláusula penal es aquella por la cual una persona, para asegurar la ejecución de un convenio, se obliga a alguna cosa en caso de faltar a su cumplimiento.

**Párrafo I:** **Saldos anticipados:** Queda establecido que cuando los **Deudores** realicen saldos anticipados pagara al **Banco** una penalidad, conforme a las variables siguientes: a) Si el saldo anticipado se realiza en un plazo inferior o igual a doce (12) meses, a partir de la fecha de desembolso, **Los Deudores** pagaran al **Banco**, un cargo de **5%** del balance del capital pendiente de pago; y b-) Si el saldo anticipado se realiza en un plazo mayor de Doce (12) meses a partir de la fecha del desembolso, **Los Deudores** pagaran al **Banco**, un cargo de **2.5%** del balance de capital pendiente de pago .....

**Párrafo II:** **Pagos Parciales:** Si los **Deudores** realizan un abono al capital, superior al 50 % del balance pendiente, pagara al **Banco** la misma penalidad estipulada en el párrafo que antecede.....

**Párrafo III:** Queda entendido que los cargos supraindicados no se aplicaran cuando la cancelación o abonos anticipados se deban a la variación de la tasa o de las condiciones originalmente pactadas<sup>2</sup>.....

**Artículo noveno:** **Gastos por gestiones de cobro y vías de ejecución:** Se estipula que los **Deudores** se obligan al pago de los gastos que origine cualesquiera procedimiento judicial o extrajudicial para el pago parcial o total de la deuda contraída; esta obligación que contraen los **Deudores** incluye gestiones administrativas de cobros, y el cargo a su cuenta de las llamadas telefónicas que se le hayan realizado o cualesquiera otra iniciativa desplegada por el área de recuperación del **Banco**. **El Banco** se compromete a suministrar a la **Deudores** los documentos que avalen dichas gestiones de cobro .....

**Párrafo I:** Se estipula que a los **Veinte (20)** días transcurridos, con posterioridad a la falta de pago de una de las cuotas acordadas, **El Banco** podrá notificar a **Los Deudores** un mandamiento de pago previo a embargo inmobiliario. Si **los Deudores** no obtemperan dentro del plazo concedido en el mencionado requerimiento, de **Quince (15) días** francos el expediente será remitido a la Gerencia legal del **Banco** o a la firma de abogados externos que esta juzgue conveniente para las persecuciones, venta y adjudicación del inmueble, **siguiendo el procedimiento abreviado previsto por la ley 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana**.....

**Artículo Decimo :** **Aplicación de los pagos:** Queda convenido que **el Banco**, aplicará los pagos que reciba de **los Deudores**, en el orden de prioridad siguiente: **A)** Para el pago de impuestos y cargas fiscales necesarios para la inscripción de la hipoteca concertada por ante el Registrador de Títulos correspondiente; **B)** para cubrir cualesquiera suma a que estén obligados los **Deudores** frente al **Banco** por concepto de penalidades moratorias o compensación justificada; **C)** Para cubrir

---

<sup>2</sup> El párrafo único del artículo 20 del reglamento de protección al usuario de productos y servicios financieros establece que “cuando la terminación anticipada sea efectuada por el usuario, y este precedida por un cambio en las condiciones vigentes del contrato, la entidad de intermediación financiera y cambiaria no podrá cobrar penalidad por dicho concepto, siempre que la cancelación del producto se produzca previa a la entrada en vigencia de dichos cambios.

gastos por gestiones administrativas de cobro, llamadas telefónicas que se hayan producido para lograr el pago de las cuotas vencidas; **D)** para sufragar los gastos legales y honorarios profesionales de los abogados que constituya la acreedora, por mandamientos de pago, procedimiento de embargo inmobiliario y demás persecuciones que realice el acreedor; **E)** Para el pago de los intereses vencidos, si los hubiere, y para amortizar el capital.....

**Artículo Undécimo:** Resolución del contrato: Queda establecido entre las partes que el presente contrato, quedará resuelto de pleno derecho, a opción **del Banco** y sin intervención Judicial, perdiendo "**Los Deudores**" el beneficio del término, por cualesquiera de las causas siguientes: **A)** Por falta de pago de una o más cuotas previstas en el presente contrato; **B)** Si **El Banco** tuviere conocimiento de que un efecto de comercio librado por "**Los Deudores**" ha sido protestado por el tenedor del mismo por falta de fondos; **C)** Si "**Los Deudores**", se hayaren en cesación de pago o sujeta a una tentativa de arreglo ante la Cámara de Comercio; **D)** Si **El Banco** tuviese conocimiento de que contra **Los Deudores**, otro acreedor ejecuta un crédito de carácter hipotecario, o se haya registrado otro gravamen sobre el inmueble por deudas contraídas por los deudores ; **E)** Si **El Banco** recibiera informaciones de que los **Deudores** han dispuesto total o parcialmente del inmueble hipotecado; **F)** Si **Los Deudores** son declarados en quiebra o si estos admiten su incapacidad para cumplir con cualquier obligación de pago, o insolvencia declarada; **H)** Si durante la vigencia del presente contrato La Deudora fuera condenada de manera irrevocable por ilícitos económicos como el lavado de activos. Si se materializara cualquiera de las causales de rescisión supraindicadas, la pérdida del término le será notificada por escrito a los **Deudores** .....

**Párrafo I:** Queda establecido que la ocurrencia de alguna de las circunstancias supraindicadas constituirá una condición resolutoria del presente contrato conforme al artículo 1183<sup>3</sup> del Código Civil.....

**Artículo Duodécimo:** Gastos legales y honorarios profesionales: En la eventualidad de que el presente crédito hipotecario amerite la realización de cobros compulsivos, el **Banco** tendrá la facultad de suscribir un contrato - Cuota Litis con la firma de abogados de su elección, en cuyo caso los **Deudores** pagaran, en adición a la deuda contraída, los gastos legales y honorarios profesionales que avanzaren los abogados contratados; **El Banco** se compromete a suministrar a los **Deudores** los documentos que avalen los pagos realizados por dichos conceptos .....

**Artículo Decimotercero:** Vigencia del contrato: Las partes estipulan que el presente contrato tendrá una vigencia de sesenta (60) meses a partir de su fecha de suscripción y que el vencimiento del término estipulado se producirá en fecha (...) del año 2020.....

---

<sup>3</sup> La condición resolutoria es aquella que, una vez verificada, produce la revocación de la obligación, y vuelve a poner las cosas en el mismo estado que tendrían si no hubiese existido la obligación. No suspende el cumplimiento de la obligación, solo se obliga al acreedor a restituir lo que recibió, en caso de que el acontecimiento previsto en la condición llegue a verificarse.

**Artículo Decimocuarto:** Historial de Crédito: **Los Deudores** declaran que han otorgado su autorización para que **El Banco**, pueda consultar las bases de datos de que disponen La Sociedades de Información Crediticia (SIC), conforme a la Ley 172-13. **El Banco** se compromete a manejar con confidencialidad las informaciones que sobre **Los Deudores**, suministren las indicadas instituciones, pues la finalidad de dichas informaciones es precisar el óptimo comportamiento de pago de los clientes.....

**Párrafo I:** **Los deudores** se compromete a mantener actualizadas las informaciones financieras de su expediente y otorgar al Banco las informaciones de soporte requeridas para dicha actualización conforme a las normas bancarias vigentes.....

**Artículo Decimoquinto:** Elección de domicilio: Para la ejecución del presente contrato las partes precisan que sus respectivos domicilios son los mismos que fijaron al inicio del presente documento, salvo modificación posterior.....

Hecho, aprobado y firmado en Cuatro (4) originales de un mismo tenor, redacción y efecto, uno para cada una de las partes; y otro para ser depositado en las oficinas del Registrador de Títulos correspondientes. En la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana a los (...) días de (...) de (2018)....

**Dr. Eudes Pérez Alcántara**  
**Por Banco de Ahorro y Crédito**  
**Fihogar, S. A.**  
**Acreedor**

**Sr. (...)**  
Deudor Hipotecaria

**Sra. (...)**  
Deudora Hipotecario

**Yo Gregorio De La Cruz De La Cruz**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, matrícula 4121, **Certifico y Doy Fe**, de que las firmas que anteceden, fueron puestas en mi presencia libre y voluntariamente por los señores **Eudes Perez Alcantara Y Manuel Marino Santana Campusano**, quienes me han declarado bajo la fe del juramento que esas mismas firmas son las que utilizan en todos los actos de su vidas públicas y privadas. En la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, hoy **(...) de (2018)**.....

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 001717 de fecha 22 de mayo de 2018.

**Gregorio De La Cruz De La Cruz**  
**Notario Público**