

CONTRATO DE VENTA CON PRIVILEGIO DEL VENDEDOR NO PAGADO

ENTRE:

LA ASOCIACION CIBAO DE AHORROS Y PRESTAMOS, institución organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal en el edificio marcado con el número 27 de la calle "30 de Marzo" de la ciudad de Santiago de los Caballeros, registrada en la Superintendencia de Bancos bajo el No. I 4-002-1-00-2501, RNC 4-02-00186-4, representada en este acto por el (la) _____, dominicano (a), mayor de edad, estado civil, empleado (a) privado (a), portador (a) de la cédula de identidad y electoral No. _____, domiciliado (a) y residente en la ciudad de _____, quien actúa en su calidad de _____ de dicha institución, la cual en lo adelante y para los fines del presente contrato, se denominará **LA ASOCIACION**, de una parte; y

(Generales: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, cédula de identidad y electoral o pasaporte e ID en caso de ser extranjero y domicilio completo; y en caso de que corresponda a una persona moral, nombre, RNC, Registro Mercantil y domicilio de la entidad y las generales del representante), quien (es) en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará (n) **EL DEUDOR**, de otra parte.

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: **LA ASOCIACION** vende, cede y traspasa a **EL DEUDOR**, quien acepta, el (los) siguiente (s) inmueble (s):

_____.

LA ASOCIACION justifica su derecho de propiedad sobre el (los) inmueble (s) descrito (s) anteriormente, en virtud del (de los) Certificado (s) de Título (s) No. (s) _____, expedido (s) a su favor por el Registrador de Títulos _____.

SEGUNDO: El precio de venta ha sido convenido en la suma de _____ (RD\$ _____), que **EL DEUDOR** se obliga a pagar a **LA ASOCIACION** de la siguiente manera: a) la suma de _____ (RD\$ _____) en esta misma fecha y en dinero efectivo, la cual ha sido recibida satisfactoriamente por **LA ASOCIACION**, quien por este mismo acto le otorga formal recibo de descargo y finiquito legal; y b) la cantidad restante de _____ (RD\$ _____), en el término de _____ () años () meses) en forma de cuotas mensuales y consecutivas de _____ (RD\$ _____) cada una. Estas cuotas, que incluyen interés a razón del _____ por ciento (_____ %) anual sobre un año base de 360 días, serán pagaderas los días _____ de cada mes, a partir del _____ hasta el día _____, siempre y cuando **EL DEUDOR** cumpla oportunamente con el compromiso de pago en las condiciones acordadas. Cada cuota comprenderá una amortización proporcional del capital prestado e interés sobre el saldo insoluto hasta su completo pago.

EL DEUDOR pagará con cada cuota la duodécima parte del monto correspondiente a las primas de seguros a que se hace referencia en la cláusula Décima Primera. Queda entendido que la suma a que asciendan dichas duodécimas partes podrá ser modificada, en caso de que las primas de los seguros contratados sufran variación.

EL DEUDOR efectuará el pago de la cuota a cada vencimiento sin demora alguna, en el asiento social de **LA ASOCIACION**, sin necesidad de requerimiento alguno, en el entendido de que la falta de cancelación de cualquier cuota en su fecha de pago hará perder a **EL DEUDOR** el beneficio del término y las condiciones de pago que se le otorgan para la cancelación de la suma adeudada en virtud del presente contrato, haciéndose exigible la totalidad de los valores adeudados a la fecha y ejecutable el privilegio del vendedor no pagado que por este mismo acto se otorga. Sin embargo, **LA ASOCIACION** se reserva la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota con posterioridad a su fecha de pago, sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **LA ASOCIACION** de exigir el pago total de los valores adeudados.

Es expresamente convenido que si el pago de una o más cuotas se realizara después de los cinco (5) días siguientes a la fecha en la cual es (son) pagadera (s), **EL DEUDOR** estará obligado a pagar, por cada mes o parte de mes en retraso, un tres por ciento (3%) sobre el monto de la (s) cuota (s) atrasada (s), estipulación que constituye una cláusula penal a cargo de **EL DEUDOR**.

TERCERO: **EL DEUDOR** se reconoce, desde esta misma fecha, propietario y guardián del (de los) inmueble (s) arriba descrito (s), y asume en consecuencia, desde hoy, todas las responsabilidades frente a los terceros que tales condiciones conlleven; así como los riesgos inherentes a su condición de propietario. De igual manera, **EL DEUDOR** reconoce que realizó una inspección minuciosa al (a los) inmueble (s) objeto del presente contrato, el (los) cual (es) encontró satisfactorio (s) y declara aceptarlo (s) en el estado en que se encuentra (n), sin ningún tipo de limitación ni reservas; en consecuencia, **EL DEUDOR** reconoce que **LA ASOCIACION** no estará sujeta a dar garantía por los vicios ocultos que pueda (n) tener el (los) inmueble (s) vendido (s), de conformidad con lo establecido por el Artículo 1643 del Código Civil.

CUARTO: **EL DEUDOR** reconoce y expresa que la cantidad recibida como financiamiento será destinada exclusivamente a los fines indicados en este contrato, y que los fondos utilizados para pagar dicho financiamiento serán originados de fuentes lícitas, autorizando a **LA ASOCIACION** a informar a las autoridades competentes acerca de la (s) transacción (es) que se realice (n) o no entre las partes y demás informaciones relacionadas con la (s) misma (s), ya sea a solicitud de éstas o por iniciativa propia, a fin de cumplir con los lineamientos establecidos en las disposiciones legales vigentes.

QUINTO: Queda convenido entre las partes que la cuota mensual de capital e interés podrá aumentar o disminuir, ya que **EL DEUDOR** como condición esencial para el otorgamiento del financiamiento a que se refiere el presente contrato, conviene en que la tasa de interés será revisada *trimestralmente* por **LA ASOCIACION**, a partir de la fecha de este contrato, la cual aplicará la tasa de interés que esté cobrando para este tipo de financiamiento a la fecha de la revisión, sin que sea necesario suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación de voluntad adicional de las partes, informando por escrito dicha situación a **EL DEUDOR**.

En caso de que al momento de la revisión *trimestral* proceda un aumento en la tasa de interés y **LA ASOCIACION** decida no aplicar el mismo, esto no significa en modo alguno renuncia o caducidad de este derecho de parte de **LA ASOCIACION**, pudiendo ésta, en consecuencia, aplicar automáticamente dicho aumento, después de la fecha de revisión y en cualquier época durante la vigencia del presente contrato. En caso de disminución de la tasa de interés, al momento de la revisión, la misma será aplicada por **LA ASOCIACION**, siempre que la categoría de riesgo del crédito sea "A", calculada siguiendo lo establecido en las disposiciones legales vigentes, quedando a opción de **LA ASOCIACION** aplicar la disminución cuando la provisión corresponda a una clasificación de riesgo mayor. En ambos casos, aumento o disminución, las nuevas tasas de interés que fuesen establecidas, se aplicarán al saldo insoluto del financiamiento en la fecha en que **LA ASOCIACION** haga la revisión, sin necesidad de suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación de voluntad adicional de las partes.

SEXTO: **EL DEUDOR** podrá hacer por adelantado pagos mayores que las cuotas estipuladas en el presente contrato, siempre que estos pagos representen una o más cuotas completas, o pagar totalmente el crédito concedido antes del vencimiento del término convenido. Es igualmente convenido que cualquier pago hecho antes de la fecha de vencimiento de cada cuota, conforme se indica en el artículo segundo, será considerado, para los fines de acreditar a la amortización y reducir el saldo insoluto, como si dicho pago fuera hecho el día del vencimiento de la cuota, de modo que queda eliminado el cálculo de intereses sobre fracciones de meses.

SEPTIMO: Queda expresamente convenido que **LA ASOCIACION** podrá imputar cualquier valor que reciba de **EL DEUDOR** en el siguiente orden: a) para cubrir cualquier pago hecho por **LA ASOCIACION** por cuenta de **EL DEUDOR**; b) para cubrir cualquier obligación en la cual **EL DEUDOR** haya incurrido por concepto de la cláusula penal antes mencionada; c) para cubrir cualquier suma a que **EL DEUDOR** esté obligado por concepto de interés sobre la deuda y, d) finalmente, la suma restante, si la hubiere, se destinará a fines de amortización del principal adeudado.

OCTAVO: Para seguridad y garantía del pago de la suma adeudada y de los intereses y accesorios que ésta devenga, así como de las demás obligaciones que por el presente contrato asume **EL DEUDOR** éste otorga un privilegio del vendedor no pagado en favor de **LA ASOCIACION**, quien acepta, sobre el (los) inmueble (s) de su propiedad que se describe (n) a continuación:

 _____.

EL DEUDOR justifica su derecho de propiedad, sobre el (los) inmueble (s) descrito (s) precedentemente, por este mismo documento.

El derecho del acreedor privilegiado recae sobre el siguiente equipo, susceptible de traslado o desmontaje: equipo sanitario completo.

NOVENO: El presente privilegio grava no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes, sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicha (s) propiedad (es) por el actual dueño y deudor privilegiado, sus herederos o cesionarios. Sin embargo, las partes convienen que el seguro contra los riesgos de incendio y/o rayo, explosión, terremoto y/o temblor de tierra, huracán, ciclón, tornado y manga de viento; daños por agua a consecuencia de inundación y/o ras de mar; motín y huelga, daños maliciosos, daños por naves aéreas y vehículos terrestres, daños por humo y por agua accidental, granizos, remoción de escombros, colapso de estructuras, pérdidas o daños causados a los edificios y sus instalaciones que se originen por robo con violencia, de que trata el artículo Décimo Primero del presente contrato, sólo se aplica a la obra o edificación gravada privilegiadamente y financiada por **LA ASOCIACION** y que, por tanto, **EL DEUDOR** toma a su cargo la responsabilidad de contratar la póliza o pólizas necesarias para proteger las construcciones o mejoras que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en la (s) misma (s) propiedad (es) gravada (s).

Queda entendido también que el compromiso de **LA ASOCIACION**, en lo que respecta al mencionado seguro, está limitado al valor de tasación de la obra o edificación al momento de suscribirse el presente contrato, y que, en consecuencia, queda a cargo de **EL DEUDOR** la obligación de contratar la póliza o pólizas complementarias que en el futuro sean necesarias para mantener actualizado el valor asegurado de la obra o edificación, evitando la aplicación de la cláusula de co-aseguro.

DECIMO: EL DEUDOR se compromete, además formalmente: a) a dar aviso verbal inmediato a **LA ASOCIACION** y a confirmarle por escrito bajo correo certificado, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la ocurrencia, acerca de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra (n) la (s) propiedad (es); b) a cuidar esmeradamente la (s) propiedad (es) que garantiza (n) el privilegio otorgado por el presente acto como lo haría un buen padre de familia y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro material en la (s) misma (s) y a mantener la (s) propiedad (es) y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación, autorizando a **LA ASOCIACION** a inspeccionarla (s) periódicamente, obligación que subsistirá a su cargo en caso de alquiler del (de los) inmueble (s); c) a no constituir gravamen ni servidumbre sin el consentimiento por escrito de **LA ASOCIACION**; d) a no vender, donar ni de ninguna otra forma ceder ni traspasar el (los) inmueble (s) gravado (s) a persona alguna, sin haber obtenido el consentimiento por escrito de **LA ASOCIACION**; e) a no efectuar Cesión de Crédito alguna, con cargo al financiamiento que se le otorga por este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACION**, sin lo cual no será oponible ni tendrá efecto frente a **LA ASOCIACION**; f) a suministrar a **LA ASOCIACION** con la frecuencia establecida en las disposiciones legales vigentes, a partir de la fecha del presente contrato, sus informaciones financieras actualizadas, ya sean declaraciones de su patrimonio debidamente firmadas, estados financieros preparados por un Contador Público Autorizado, o estados financieros debidamente auditados por una firma auditora independiente y cualesquiera otros documentos que requiera la Superintendencia de Bancos y/o autoridad competente a **LA ASOCIACION** como consecuencia del financiamiento otorgádole a **EL DEUDOR** mediante este acto, autorizando a **LA ASOCIACION** a realizar las inspecciones necesarias a fin de comprobar las informaciones reportadas y estando obligado a realizar las gestiones suficientes para facilitar esas labores; g) a pagar todos los gastos que origine el presente privilegio, así como los de cancelación del mismo en su día. La violación por parte de **EL DEUDOR** de las obligaciones aquí asumidas, así como su declaratoria de quiebra, producen de pleno derecho la caducidad del término acordado y se hace exigible el presente privilegio, pudiendo proceder **LA ASOCIACION** sin ninguna otra formalidad, a su ejecución.

El retraso de **LA ASOCIACION** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

DECIMO PRIMERO: En relación con el privilegio que garantiza el financiamiento objeto del presente contrato, **EL DEUDOR** reconoce que es condición resolutoria establecida por **LA ASOCIACION** que la obra o edificación que constituye parte de dicha garantía quede asegurada bajo una póliza colectiva que ha contratado **LA ASOCIACION** y de la cual es beneficiaria, y que cubre los riesgos de incendio y/o rayo, explosión, terremoto y/o temblor de tierra, huracán, ciclón, tornado y manga de viento; daños por agua a consecuencia de inundación y/o ras de mar; motín y huelga, daños maliciosos, daños por naves aéreas y vehículos terrestres, daños por humo y por agua accidental, granizos, remoción de escombros, colapso de estructuras, pérdidas o daños causados a los edificios y sus instalaciones que se originen por robo con violencia, cobertura que entra en vigor a partir de la fecha de este contrato. A solicitud de **EL DEUDOR** la cobertura de dicha póliza, cuyas especificaciones se indican más abajo, podría hacerse extensiva para cubrir otros riesgos que en la misma son considerados riesgos opcionales. Dicha Póliza es la No. INCE-7488, expedida por la Compañía **Seguros Sura, S. A.**, por la suma de RD\$_____.

En caso de ocurrir los riesgos contemplados en la citada póliza el monto de la indemnización será destinado, a elección de **LA ASOCIACION** y sin que represente para ésta obligación alguna, a cualquiera de los siguientes fines: a) si fuere factible, a la adquisición o Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 1327 de fecha 28 de junio de 2009.

construcción, sujetándose a las leyes y reglamentos vigentes sobre construcción y a las normas F.H.A., de una edificación, la cual quedará afectada con el gravamen privilegiado consentido mediante este acto y bajo las mismas condiciones; b) a la reparación o reconstrucción de la edificación averiada por el siniestro, y en este caso continuará vigente el gravamen sobre la propiedad reparada o reconstruida; c) a considerar extinguido el término otorgado para el pago del financiamiento y exigible la deuda y, en consecuencia, aplicar la indemnización a amortizar o cancelar el financiamiento, en el entendido de que, si la indemnización no alcanzare para saldar dicho financiamiento, **EL DEUDOR** deberá pagar a **LA ASOCIACION** la suma que quedare pendiente.

En los casos previstos en las letras a) y b), los trabajos de construcción o reconstrucción serán realizados por **EL DEUDOR** con sus propios fondos, pero bajo la supervisión de **LA ASOCIACION** y de acuerdo con los mecanismos que ésta establezca. En dichos casos, **LA ASOCIACION** reembolsará a **EL DEUDOR**, según volumen de obra realizada, utilizando para ello los valores que **LA ASOCIACION** haya recibido de la compañía aseguradora con motivo del siniestro, deducción hecha de los gastos en que haya podido incurrir **LA ASOCIACION**.

EL DEUDOR autoriza, asimismo, a **LA ASOCIACION** a incluirlo, siempre que dicho **DEUDOR** llene los requisitos de asegurabilidad exigidos en la Póliza Colectiva de Vida Decreciente que tiene contratada **LA ASOCIACION** que se especifica más adelante, cuyo valor asegurado individual, en caso de ocurrir la muerte de **EL DEUDOR**, será en ese momento igual al saldo insoluto que tendría el financiamiento de no existir cuotas vencidas. Dicha Póliza es la No. SVC-1438, expedida por la Compañía Seguros Universal, C. por A., por la suma de RD\$_____.

En caso de muerte de **EL DEUDOR** estando al día en el pago de las cuotas mensuales y al recibo de la indemnización correspondiente, **LA ASOCIACION** la aplicará a cancelar el balance del financiamiento. En caso de que **EL DEUDOR** no estuviese, en el momento de ocurrir su muerte, al día en el pago de dichas cuotas **LA ASOCIACION** aplicará la indemnización correspondiente, al recibo de la misma, a amortizar el balance del financiamiento, quedando los herederos o causa-habiente de **EL DEUDOR** obligados a pagar las cuotas atrasadas y todos sus accesorios hasta que el financiamiento quede totalmente saldado.

Las pre-indicadas pólizas han sido convenidas por **LA ASOCIACION** para cubrir las obras o edificaciones financiadas y los demás objetos que se describen en la cláusula Octava, así como la vida de **EL DEUDOR** entendiéndose que, en caso necesario, y sin que esté obligado a ello, **LA ASOCIACION** podrá requerir a **EL DEUDOR** la contratación de cualesquiera otros seguros equivalentes hasta la terminación del privilegio consentido mediante este acto. Además, **EL DEUDOR** se compromete a obtener y mantener cualesquiera pólizas de seguros que puedan exigirle el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción y/o **LA ASOCIACION** durante la vigencia del presente contrato.

El incumplimiento de cualesquiera de los compromisos aquí contraídos por **EL DEUDOR**, dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en la cláusula Décimo de este contrato.

DECIMO SEGUNDO: EL DEUDOR autoriza a LA ASOCIACION a realizar los siguientes actos: a) a apropiarse de cualquier suma de dinero que esté en poder de **LA ASOCIACION**, bien sea en inversiones, en cuentas de ahorros u otros instrumentos pertenecientes a **EL DEUDOR**, sin necesidad de aviso previo por parte de **LA ASOCIACION** a **EL DEUDOR**, para con la misma cubrir cualquier valor debido por éste a **LA ASOCIACION** que tenga su origen en el presente acto o en cualesquiera otros que haya suscrito **EL DEUDOR** con **LA ASOCIACION**; b) a descontar directamente de la suma prestada, con cargo al primero o único desembolso, los valores que se indican a continuación, si éstos no han sido pagados antes o en ocasión de la firma del presente contrato: el monto total de los gastos legales; los impuestos fiscales correspondientes al presente acto; el depósito de las primas de los seguros indicados en el artículo Décimo Primero de este contrato; tasación, tramitación e informe de crédito, intereses por la suma desembolsada hasta la fecha en que inicia el conteo de su primera cuota, certificación de Registro de Títulos referente al (a los) inmueble (s), costo del examen del (de los) Título (s) de propiedad, inspección y obtención del Registro de Títulos del (de los) Certificado (s) de Título (s) correspondiente (s) a este contrato; c) a suministrar a cualquier Sociedad de Información Crediticia de su elección, la información patrimonial y extrapatrimonial que posea o llegue a poseer en sus archivos con motivo del presente contrato y de cualquier otro vínculo entre **EL DEUDOR** y **LA ASOCIACION**, quedando entendido que ese suministro de información por parte de **LA ASOCIACION** se hace con fines de evaluación de créditos por parte de las Sociedades de Información Crediticia y de otras instituciones afiliadas a esas sociedades, de conformidad con lo establecido en la Ley No. 172-13, de fecha 13 de diciembre de 2013, que tiene por objeto la protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros públicos, bancos de datos u otros medios técnicos de tratamiento de datos destinados a dar informes, sean estos públicos o privados y sus respectivas modificaciones, reconociendo, **EL DEUDOR**, que la revelación de información a que se contrae esta autorización no conlleva violación al secreto profesional a los efectos del artículo 377 del Código Penal, ni generará responsabilidad civil para **LA ASOCIACION** y sus funcionarios, empleados, agentes o delegados. **LA ASOCIACION** queda facultada por **EL DEUDOR** a consultar y obtener en Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 1327 de fecha 28 de junio de 2009.

cualquier momento durante la vigencia de este contrato: i) los reportes de crédito en las Sociedades de Información Crediticia que mejor considere; y ii) las referencias bancarias en las demás entidades de intermediación financiera nacionales o extranjeras que refiera, para cumplir con el Instructivo para Implementar el Procedimiento Conozca su Cliente en las Entidades de Intermediación Financiera y Cambiaria y con la Ley 172-13, anteriormente indicada y sus respectivas modificaciones; d) a vender, ceder y traspasar a terceros en las mismas condiciones aquí establecidas, los derechos que ésta ha adquirido en relación con el privilegio que garantiza el financiamiento objeto del presente contrato en cualquier momento de su vigencia.

DECIMO TERCERO: Las partes autorizan al Registrador de Títulos correspondiente a proceder a la inscripción del privilegio del vendedor no pagado, previsto en el párrafo primero del artículo 2103 del Código Civil, por la parte no pagada del precio de la presente venta, o sea por la suma de _____ (RD\$_____).

DECIMO CUARTO: EL DEUDOR, por este mismo acto, autoriza formalmente al Registrador de Títulos correspondiente a entregar a **LA ASOCIACION**, el (los) Certificado (s) de Título (s) que se expedirá (n) a su nombre con motivo de la ejecución del presente contrato.

DECIMO QUINTO: Para la ejecución de este contrato las partes hacen la siguiente elección de domicilio: **LA ASOCIACION** en el edificio marcado con el número 27 de la calle "30 de Marzo" de la ciudad de Santiago; y **EL DEUDOR** en el Registro de Títulos _____.

Hecho y firmado en la ciudad de _____, República Dominicana, a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil ____ (____), en cinco originales, uno para cada una de las partes y otro para ser depositado en el Registro de Títulos _____.

Por la Asociación

Por el Deudor

Por el Deudor

Yo, _____, Notario Público de los del número para el _____, según Decreto número ____ de fecha ____ de ____ de _____, con mi estudio abierto en esta ciudad, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., Matrícula No. _____, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente acto fueron puestas voluntariamente en mi presencia por los señores _____, _____ y _____, cuyas demás generales constan en el mismo, a quienes he identificado por sus documentos de identidad correspondientes y me declaran bajo la fe del juramento que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos.

_____, R. D.,

NOTARIO PUBLICO