De una parte, la sociedad de comercio FONDO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL CARIBE, S.A., organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, RNC No. 1-30-55555-5, RM. RM-2021-005555, con domicilio social en AVENIDA FINANCIERA 999, TORRE CORPORATIVA, debidamente representada en este contrato por su gerente, DIEGO ALEJANDRO RAMIREZ LOPEZ, Dominicana, mayor de edad, Casado, portador de la cédula de identidad y electoral No.023-0077777-7, con domicilio en AVENIDA FINANCIERA 999, TORRE CORPORATIVA, SANTO DOMINGO, sociedad que en lo que sigue del presente contrato se denominará LA PRIMERA PARTE o LA ACREEDORA;

De la otra parte, los señores PEDRO LUIS SANCHEZ MARTINEZ y CARMEN ROSA GARCIA SANCHEZ MARTINEZ, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos.023-0066666-6 y 023-0077777-7, con domicilio establecido en la CALLE TURISTICA 321, URBANIZACION COSTA AZUL LA ROMANA, teléfonos 809-555-6666 y 809-555-7777, correos electrónicos pedro.sanchez@email.com y carmen.sanchez@email.com, respectivamente, quienes en lo que sigue del presente acto se denominarán LA SEGUNDA PARTE o POR SUS PROPIOS NOMBRES.

## HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

**GLOSARIO:**

**LAS PARTES o AMBAS PARTES:** Se refiere de manera conjunta a **LA PRIMERA PARTE** y **LA SEGUNDA PARTE**.

**Carga o Gravamen:** Cualquier compromiso, deuda, derecho o limitación que afecte un bien y que impida su uso o venta libre.

**Conocimiento:** Lo que la persona sabe, preguntó, investigó, se asesoró directamente antes de firmar el presente contrato.

**Contrato:** Significa el presente instrumento contractual, junto con sus anexos, modificaciones y adendas debidamente acordadas por las partes.

**Tasa de Interés:** Porcentaje que **LA SEGUNDA PARTE** debe pagar cada mes por el dinero prestado.

**Cláusula Penal:** Suma de interés adicional que **LA SEGUNDA PARTE** debe pagar si no cumple con los pagos de las cuotas en las fechas estipuladas.

**Accesorios:** Son los pagos adicionales que genera el préstamo, como los intereses, penalidades, comisiones y otros cargos relacionados.

**Cesión de Crédito:** Cuando **LA PRIMERA PARTE** le pasa a otra persona o empresa el derecho sobre el crédito o la garantía.

**Factoraje o Factoring:** Cuando **LA PRIMERA PARTE** vende o traspasa a favor de un tercero el derecho a cobrar total o parcialmente los intereses y demás accesorios generados por el préstamo.

**CAPÍTULO I**

###### CONDICIONES DEL PRESTAMO

**ARTICULO PRIMERO: OTORGAMIENTO DE PRESTAMO.**

**1.1 MONTO DEL PRESTAMO**: Por medio del presente contrato **LA PRIMERA PARTE** otorga a favor de **LA SEGUNDA PARTE**, quien acepta y recibe conforme, bajo los términos y condiciones expresadas en el presente contrato, un préstamo hipotecario por un monto total de **CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 45,000.00)**, o su equivalente en pesos dominicanos.

**1.2 DESEMBOLSO, MEDIO DE PAGO, RECIBO Y DESCARGO: LA SEGUNDA PARTE** declara haber recibido, a su entera y plena satisfacción, el monto íntegro del préstamo otorgado en virtud del presente contrato (previa deducción de los gastos de cierre debidamente autorizados), mediante transferencia bancaria efectuada a la **cuenta** **No. 987654321**del **Scotiabank República Dominicana.** En virtud de dicho desembolso, **LA SEGUNDA PARTE** otorga a favor de **LA PRIMERA PARTE** el más amplio y completo recibo, descargo y finiquito, y renuncia de forma expresa, irrevocable y definitiva a formular cualquier reclamación presente o futura relacionada con el monto del préstamo, su desembolso o las deducciones aplicadas conforme a lo pactado.

**ARTICULO SEGUNDO: TASA DE INTERÉS, FORMA DE PAGO, DESCUENTO POR PAGO OPORTUNO, CLAUSULA PENAL, CAPITALIZACION DE LOS ACCESORIOS Y APLICACIÓN DE LOS PAGOS.**

**2.1 TASA DE INTERÉS.** La suma otorgada en calidad de préstamo por **LA PRIMERA PARTE** a favor de **LA SEGUNDA PARTE**, en virtud del presente contrato, devengará un interés ordinario del **DOS PUNTO DOS POR CIENTO (3.0%) mensual**, aplicado sobre el saldo de capital insoluto del préstamo, hasta su completo y total pago.

**2.2 FORMA DE PAGO.** Los pagos deberán realizarse en las fechas establecidas en el presente contrato, sin requerimiento previo ni puesta en mora, en el domicilio de **LA PRIMERA PARTE**, conforme a la siguiente modalidad: **ONCE (14) cuotas fijas y consecutivas de MIL CIEN DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 1,100.00)**, o su equivalente en pesos dominicanos, y una última cuota de **CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 49,500.00)**, o su equivalente en pesos dominicanos. El primer pago se efectuará el día **TRECE (13) del mes de SEPTIEMBRE del año DOS MIL VEINTICINCO (2025)**, y el último el día **TRECE (13) del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTISÉIS (2026)**, sin necesidad de intimación alguna.

**2.3 DESCUENTO POR PAGO OPORTUNO.** En caso de que **LA SEGUNDA PARTE** realice el pago de cada cuota en (o antes de) la fecha estipulada para su pago, se aplicará un descuento automático a favor de **LA SEGUNDA PARTE**, equivalente al **CERO PUNTO DOS POR CIENTO (0.2%)** del saldo de capital insoluto del préstamo, correspondiente a dicha cuota, en reconocimiento a su cumplimiento oportuno. En caso de que el pago no se realice en la fecha estipulada, este descuento perderá automáticamente su validez y efecto, por lo que **LA SEGUNDA PARTE** deberá pagar íntegramente el monto ordinario de la cuota pactada, sin rebaja alguna.

**2.4 CLÁUSULA PENAL.** En caso de que **LA SEGUNDA PARTE** incumpla con el pago de los intereses en las fechas estipuladas, ésta se obliga a pagar a **LA PRIMERA PARTE,** en adición a los intereses ordinarios generados, **un interés penal del CERO PUNTO DOS POR CIENTO (0.2%) mensual, o fracción de mes,** calculado sobre el capital insoluto adeudado, desde la fecha de vencimiento de las cuotas y hasta la fecha en que se verifique el pago efectivo de las mismas. Esta estipulación constituye una cláusula penal expresa, válidamente pactada como compensación anticipada por el incumplimiento en el pago oportuno, sin perjuicio del derecho de **LA PRIMERA PARTE** a resolver el presente contrato y ejecutar las garantías constituidas a su favor. Ambas partes reconocen que dicho porcentaje ha sido pactado de manera expresa y equitativa, y se considera proporcional al perjuicio potencial derivado del retraso en el cumplimiento.

**2.5 CAPITALIZACION DE LOS INTERESES Y DEMÁS ACCESORIOS:** En virtud de lo dispuesto por el Artículo 1154 del Código Civil, **LA SEGUNDA PARTE** consiente expresamente en que los intereses y demás accesorios generados y no pagados por espacio de un (1) año, serán capitalizados y producirán, a su vez, nuevos intereses y penalidades a favor de **LA PRIMERA PARTE**.

**2.6 APLICACIÓN DE PAGOS.** Todo pago realizado por **LA SEGUNDA PARTE** a favor de **LA PRIMERA PARTE** se imputará en el orden siguiente: **Primero**, al reembolso de cualquier suma que **LA PRIMERA PARTE** haya adelantado o pagado por cuenta de **LA SEGUNDA PARTE**, o de cualquier otra cantidad que esta deba cubrirle por cualquier concepto; **Segundo**, al pago de indemnizaciones, penalidades u otras sumas establecidas como sanción o compensación en virtud del presente contrato, incluyendo, pero no limitado a, los gastos y obligaciones derivados de cesiones o contratos de factoraje del crédito; **Tercero**, al pago de los intereses ordinarios generados sobre las sumas adeudadas; y **Cuarto**, al abono o cancelación del capital insoluto.

#### ARTICULO TERCERO: TERMINO, RECONDUCCION Y ABONOS Y PAGOS ANTICIPADOS.

**3.1 TERMINO DEL PRESTAMO**: El préstamo convenido y otorgado mediante el presente contrato tendrá una duración de **UN (1) AÑO**, venciendo de pleno derecho el día **TRECE (13) del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTISÉIS (2026)**, sin necesidad de notificación judicial ni extrajudicial alguna. A la expiración de dicho plazo, **LA SEGUNDA PARTE** se obliga a pagar, sin requerimiento previo, la totalidad del saldo insoluto adeudado.

**3.2 RECONDUCCIÓN:** En caso de que, a la fecha de vencimiento del contrato, **LA SEGUNDA PARTE** se encuentre al día en el pago de los intereses y demás cargos accesorios derivados del presente préstamo hipotecario, este contrato podrá ser renovado, a solicitud de **LA SEGUNDA PARTE** y con la aprobación de **LA PRIMERA PARTE**, por un período adicional de igual duración y bajo las mismas condiciones pactadas. Esta cláusula será aplicable de manera sucesiva al término de cada período de prórroga otorgado.

**3.3 PAGO ANTES DEL VENCIMIENTO. LA SEGUNDA PARTE** podrá, en cualquier momento previo al vencimiento del presente contrato, **saldar anticipadamente** **el total del capital adeudado o realizar abonos mínimos por la suma de DIEZ MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US$10,000.00)**, o su equivalente en pesos dominicanos, sin penalidad ni cargos adicionales, siempre que en dicho momento se encuentren saldados los intereses, cargos, accesorios y cualquier otra suma generada hasta la fecha del pago total o parcial.

**ARTICULO CUARTO: CAUSAS DE TERMINACION**

**4.1 RESOLUCION POR FALTA DE PAGO Y PERDIDA DEL BENEFICIO DE LA DIVISION Y TERMINO.** La falta de pago de **Tres (3) cuotas** consecutivas resolverá de pleno derecho el presente contrato sin necesidad de ninguna formalidad previa o requerimiento y, en consecuencia, **LA SEGUNDA PARTE**, perderá el beneficio del término y las condiciones de pago que se otorgan para el pago del referido valor y será ejecutable la hipoteca que por el presente contrato se otorga. **LA SEGUNDA PARTE**,tendrá la obligación de pagar los intereses sobre el saldo insoluto hasta la fecha en que se realice el pago de la referida cuota atrasada y los valores totales exigibles. Para el caso de incumplimiento de esta cláusula, **LA SEGUNDA PARTE** renuncia al beneficio de la división y el término de las cuotas y del contrato, respectivamente.

**4.2 LA SEGUNDA PARTE** reconoce y acepta que, en caso de **acumular tres (3) cuotas vencidas sin haber satisfecho los pagos correspondientes, el crédito será remitido automáticamente al departamento legal para el inicio del cobro compulsivo y la ejecución de la garantía**, lo cual se materializará mediante la inmediata notificación del mandamiento de pago correspondiente, conforme a las disposiciones legales vigentes. Este proceso generará gastos legales, costas procesales y honorarios profesionales, los cuales serán automáticamente cargados a la deuda pendiente, incrementando el monto exigible hasta su completo y definitivo pago.

**4.3 OTRAS CAUSAS DE TERMINACION: LA PRIMERA PARTE** 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 uno o varios de los siguientes sucesos ocurre: **a)** La suspensión de pagos, quiebra, insolvencia o acogimiento de **LA SEGUNDA PARTE** a cualquier ley sobre insolvencia y liberación de deudores, ya sea a instancia de parte o de terceros, así como cualquier evento que a juicio de **LA PRIMERA PARTE** afecte la capacidad financiera de **LA SEGUNDA PARTE**, para cumplir satisfactoriamente con las obligaciones asumidas en el presente contrato; **b)** La falsificación, falsedad o inexactitud de la documentación financiera, legal o de cualquier naturaleza suministrados por **LA SEGUNDA PARTE** a **LA PRIMERA PARTE**, a los fines de suscripción del presente contrato y otorgamiento del préstamo, así como la omisión u ocultación de cualquier información relativa a **LA SEGUNDA PARTE**, o a la garantía otorgada a favor de **LA PRIMERA PARTE**, cuyo conocimiento por este último, hubiera podido tener relevancia a los efectos de la decisión de **LA PRIMERA PARTE** de autorizar el otorgamiento del préstamo; **c)** El hecho de que, por cualquier motivo, la deuda asumida por **LA SEGUNDA PARTE**, en virtud del presente contrato, resultara de cualquier forma subordinada a cualquier otra deuda de **LA SEGUNDA PARTE**; y, **d)** En general, el incumplimiento por parte de **LA SEGUNDA PARTE**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato.

### CAPÍTULO II

**GARANTIA(S)**

**ARTICULO QUINTO: GARANTIA(S) HIPOTECARIA(S).**

**5.1 GARANTIA HIPOTECARIA** En adición a las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato y para seguridad y garantía del pago de los valores entregados en préstamo a favor de **LA SEGUNDA PARTE**, así como de los intereses, cargos y cualesquiera otras sumas adeudadas por **LA SEGUNDA PARTE** a **LA PRIMERA PARTE** en virtud del presente contrato, **LA SEGUNDA PARTE** otorga en favor de **LA PRIMERA PARTE**, quien acepta, una Hipoteca Convencional en **Primer Rango** sobre el (los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación:

***“UN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO 4053688081361, QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 800.50 METROS CUADRADOS, CON ÁREA CUBIERTA DE 550.25 METROS CUADRADOS, MATRÍCULA NO.8000789012, UBICADO EN LA ROMANA, LA ROMANA”***

**5.2 ALCANCE DE LA(S) GARANTIA(S).** La(s) garantía(s) otorgada(s) incluye(n) todo lo plantado o adherido al suelo, muros, techos, anexidades, dependencias, mejoras actualmente existentes, así como las mejoras que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dichas propiedades por el o los actuales dueños, sus herederos o cesionarios. Además, todos los inmuebles por destino quedan hipotecados, así como los que en el futuro fueren incorporados al Inmueble.

**5.3 JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.** **LA SEGUNDA PARTE** justifica su derecho de propiedad sobre el (los) Inmueble(s) precedentemente mencionado(s), mediante el (los) Certificado(s) de Título Matricula(s) No(s) ***8000789012*.**

**5.4 AUTORIZACION A INSCRIBIR HIPOTECA.** **LA SEGUNDA PARTE** autoriza a **LA PRIMERA PARTE** a realizar las diligencias necesarias ante el Registrador de Títulos correspondiente a los fines de proceder a la inscripción de la hipoteca otorgada a favor de **LA PRIMERA PARTE.** Asimismo, **LA PRIMERA PARTE y LA SEGUNDA PARTE** **AUTORIZAN** a la **Licda. Lady Marlene Pineda Ramírez**, portadora de la cedula de identidad **No.023-0142038-2**, para que esta última retire del Registro de Títulos los certificados de títulos correspondiente al Duplicado del Dueño y al Acreedor Hipotecario, tan pronto sea inscrita la hipoteca, los cuales permanecerán en poder de **LA PRIMERA PARTE** hasta tanto le sean pagadas todas las sumas de dinero que **LA SEGUNDA PARTE** adeude o pueda llegar a adeudar a **LA PRIMERA PARTE** en virtud del presente contrato.

**5.5 VIGENCIA DE LA HIPOTECA.** La garantía otorgada por **LA SEGUNDA PARTE** mediante el presente contrato para la protección del préstamo otorgado en virtud del mismo estará en vigor a favor de **LA PRIMERA PARTE** mientras **LA SEGUNDA PARTE** deba cualquier suma por concepto del presente contrato y hasta el pago íntegro de la totalidad de las sumas adeudadas, incluyendo intereses, cargos por mora, gastos, accesorios y cualquier otra suma adeudada por **LA SEGUNDA PARTE** a **LA PRIMERA PARTE** en virtud del mismo, y además por concepto de cualquier otro préstamo, pagarés, letra de cambio, sobregiros en cuentas corrientes, tarjetas de crédito, honorarios y/o cualquier otro concepto.

**5.6 CUIDADO DEL INMUEBLE.** **LA SEGUNDA PARTE** se compromete a cuidar el inmueble otorgado en garantía a favor de **LA PRIMERA PARTE**, como lo haría un buen padre de familia, velando por su preservación y obligándose a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro sobre el mismo, y mantener las eventuales edificaciones y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación.

**5.7 DERECHO DE EJERCER ACCIONES ADICIONALES.** La ejecución de la garantía otorgada por **LA SEGUNDA PARTE**, para seguridad y garantía del pago de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, no impedirá a **LA PRIMERA PARTE**, el ejercicio de todo derecho que la ley o el presente contrato confieran a su favor, para obtener el cobro de la totalidad o parte de la deuda contraída por **LA SEGUNDA PARTE** que no pudiese recobrarse si se ejecutare la garantía consentida mediante este contrato.

**ARTICULO SEXTO: PROHIBICION DE ENAJENAR O AFECTAR EL INMUEBLE, VIOLACION Y DECLARACION JURADA.**

**6.1** **PROHIBICION DE ENAJENAR O AFECTAR EL INMUEBLE. LA SEGUNDA PARTE** reconoce y acepta que le está terminantemente prohibido enajenar, vender, ceder, aportar, permutar, donar o, en cualquier otra forma, disponer del(los) inmueble(s) dado(s) en garantía mediante el presente contrato. Igualmente, le está prohibido constituir nuevas hipotecas, cargas, gravámenes, servidumbres u otras afectaciones sobre dicho(s) inmueble(s), salvo autorización previa, expresa y por escrito de **LA PRIMERA PARTE**.

**6.2 VIOLACION A LA PROHIBICION DE ENAJENAR.** En caso de que **LA SEGUNDA PARTE** enajene, grave, afecte o modifique de cualquier forma el(los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de **LA PRIMERA PARTE**, o altere su estructura de forma que se vea reducido su valor, el presente contrato se considerará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de intimación, requerimiento ni formalidad alguna. En consecuencia, **LA SEGUNDA PARTE** perderá automáticamente el beneficio del término y las condiciones pactadas para el pago, y la hipoteca otorgada a favor de **LA PRIMERA PARTE** se considerará inmediatamente ejecutable. **LA SEGUNDA PARTE** autoriza expresamente al Registrador de Títulos a inscribir la prohibición de consentir nueva hipoteca o cualquier otro gravamen o carga sobre el bien inmueble aquí concedido en garantía a **LA PRIMERA PARTE** mediante las anotaciones correspondientes.

# CAPITULO III

**CESION DE CREDITO Y FACTORAJE “FACTORING”**

# ARTICULO SEPTIMO: CESION DE CREDITO.

**7.1 CESIÓN DE CRÉDITO Y/O GARANTÍA. LA PRIMERA PARTE** podrá ceder, total o parcialmente, el crédito derivado del presente contrato, así como los derechos accesorios y las garantías constituidas a su favor, incluyendo la garantía hipotecaria. En tal caso, **LA SEGUNDA PARTE** acepta desde ahora dicha posibilidad de cesión, obligándose a no interponer objeción, oposición ni traba alguna, siempre que la cesión le sea debidamente notificada de forma legal. La cesión no alterará las condiciones originalmente pactadas en este contrato, y el cesionario asumirá todos los derechos y prerrogativas que correspondían a **LA PRIMERA PARTE**, con relación con el crédito cedido y sus garantías.

**7.2 FACTORAJE (FACTORING). LA SEGUNDA PARTE** reconoce y acepta que **LA PRIMERA PARTE** podrá, en cualquier momento y sin requerir autorización previa, transferir total o parcialmente el crédito derivado del presente contrato a una entidad financiera, fondo de inversión, empresa de factoraje o cualquier tercero, mediante un contrato de factoraje (factoring). Dicha cesión podrá comprender el capital principal, intereses, penalidades, comisiones, costas y demás derechos accesorios vinculados al crédito, así como las garantías otorgadas, las cuales pasarán a respaldar al cesionario en iguales condiciones y sin requerir formalización adicional.

**7.3 CESION o FACTORAJE PARCIAL.** En caso de que las cesiones o contratos de factoraje del crédito sean parciales, **LA SEGUNDA PARTE** continuará efectuando los pagos correspondientes a favor de **LA PRIMERA PARTE**, siempre que ésta actúe como receptora de fondos por cuenta y orden del cesionario; alternativamente, dichos pagos podrán ser realizados directamente al cesionario en la cuenta que este indique, previa notificación por un medio válido a **LA SEGUNDA PARTE**. En cualquiera de los casos, los pagos efectuados conforme a lo anteriormente indicado se considerarán válidos y con efecto liberatorio. Para tales fines, **LA SEGUNDA PARTE** autoriza de manera expresa e irrevocable a **LA PRIMERA PARTE** a realizar todas las gestiones, trámites y pagos que resulten necesarios con ocasión de la cesión o factoraje parcial, y asume cualquier carga económica que se derive de dichas operaciones; asimismo, renuncia de forma expresa a formular oposición, excepción o reclamación alguna con respecto a dichas cesiones o contratos de factoraje parcial, y se compromete a continuar cumpliendo íntegramente con las obligaciones derivadas del presente contrato, en los términos originalmente pactados.

# CAPITULO IV

**DECLARACION JURADA**

**8.1** **DECLARACIÓN JURADA DE LA SEGUNDA PARTE.-** Con independencia, y al margen del contenido que resulte de los documentos oficiales enunciados en el artículo que precede, **LA SEGUNDA PARTE** **DECLARA Y GARANTIZA, BAJO LA FE DEL JURAMENTO,** y en presencia del notario público que legaliza el presente contrato, lo siguiente:

**a)** Que es la única, legítima, absoluta y exclusiva propietaria del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y que cuenta con plena capacidad para hipotecar, disponer y obligarse respecto de dicho(s) bien(es).

**b)** Que para el momento de adquirir y pagar la totalidad del precio de(l) (los) inmueble(s), su estado civil era **“Casado”**, y no mantenía ninguna unión de hecho o vínculo legal que pudiera comprometer su derecho único y exclusivo sobre la propiedad y titularidad de(l) (los) mismo(s), razón por la cual asume toda responsabilidad civil y penal que se pudiesen derivar de la falsedad, omisión o inexactitud de la presente declaración jurada.

**c)** Que el(los) inmueble(s) se encuentra(n) libre(s) de vicios ocultos que puedan afectar su habitabilidad, seguridad o el uso previsto, y se compromete a subsanar cualquier defecto que se evidencie. En todo caso **LA SEGUNDA PARTE** será responsable de subsanar dichos defectos.

**d)** Que tiene calidad y **capacidad legal para firmar este contrato, recibir valores, emitir recibos, otorgar finiquitos y realizar cualquier otro acto necesario para su ejecución o los que deriven en el futuro.**

**e)** Que el (los) inmueble(s) objeto(s) de la presente hipoteca, no tiene(n) ningún tipo de gravamen, deudas u obligaciones, incluyendo garantías genéricas (como pagarés ejecutivos) u otros documentos auténticos o bajo firma privada, convencionales o judiciales, persecuciones, acciones, embargos, litis sobre los derechos de propiedad, derechos de uso otorgados en favor de terceros, oposiciones, derechos reales accesorios, anotaciones, medidas provisionales y de cualquier otro impedimento, legal, judicial, contractual, sea de hecho o de derecho, que pueda afectar, interferir, entorpecer, mermar u obstaculizar, directa o indirectamente, la inscripción y ejecución de(l) (los) inmueble(s) dado(s) en garantía;

**f)** Que, **el (los) inmueble(s) no ha(n) sido ni será(n) objeto de otra garantía, venta, arrendamiento, enajenación o disposición a favor de terceros, sin autorización previa, escrita y expresa de LA PRIMERA PARTE, bajo pena de ser de ser perseguida indistinta o simultáneamente por estafa, abuso de confianza, perjurio y/o estelionato.**

**h) Declara que el(los) inmueble(s) no ha(n) sido ni será(n) objeto de venta, arrendamiento, disposición o garantía a favor de terceros, sin autorización previa y escrita de LA PRIMERA PARTE,**

**i)**  Que, con relación con el (los) Inmueble(s), no existen otras deudas otras deudas pendientes, incluyendo impuestos, arbitrios, servicios, mantenimiento de áreas comunes, o cualquier otro pasivo que pueda gravar el Inmueble.

**8.2 DECLARACION JURADA DE AMBAS PARTES.- LA PRIMERA y LA SEGUNDA PARTE** **DECLARAN Y GARANTIZAN, BAJO LA FE DEL JURAMENTO,** y en presencia del notario público que legaliza el presente contrato, lo siguiente:

**a)** Que los fondos utilizados, tanto para el desembolso del préstamo como para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, **provienen de actividades lícitas** y **no están vinculados** directa ni indirectamente a delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo u otros delitos tipificados en la Ley núm. 155-17, ni sus reglamentos sectoriales, ni otros delitos contemplados en cualquier otra ley de esta naturaleza o cualquier otra.

**b)** Que cada parte asume individualmente la obligación de **mantener indemne a la otra** frente a cualquier falsedad, omisión, investigación, proceso judicial o reclamo relacionado con el origen y la licitud de los fondos utilizados para ejecutar el presente contrato.

**8.3 INTERVENCIÓN DE TESTIGO.-** A los fines de dar fuerza probatoria y respaldo a las declaraciones juradas contenidas en este contrato, comparece como **TESTIGO** el(la) señor(a) **FRANCISCO JOSE TORRES RODRIGUEZ**, mayor de edad, portador(a) de la cédula de identidad y electoral No. 023-0088888-8, domiciliado(a) en CALLE NOTARIAL 456, EDIFICIO PROFESIONAL LA ROMANA, quien declara haber estado presente al momento de la firma del presente contrato, así como en la emisión de las declaraciones juradas precedentes. El(la) testigo manifiesta que **leyó íntegramente el contenido del presente contrato, comprendió su alcance legal y aceptó su responsabilidad como testigo** de buena fe. Asimismo, declara que fue debidamente advertido(a) de que **la falsedad en declaraciones juradas constituye un delito penal sancionado con penas privativas de libertad**, de conformidad con la legislación vigente. El(la) testigo firma conjuntamente con **LAS PARTES**, dejando constancia expresa de su intervención, lectura, comprensión y aceptación, así como de haber presenciado la emisión voluntaria de las declaraciones juradas, en presencia del Notario Público actuante.

# CAPITULO V

**GASTOS Y COSTOS**

**ARTICULO NOVENO: GASTOS DE CIERRE Y DEDUCCIONES.**

**9.1 LA SEGUNDA PARTE** autoriza expresa e irrevocablemente a **LA PRIMERA PARTE** a deducir, del monto total del préstamo otorgado, los valores correspondientes a los gastos de cierre, y a transferir dichos fondos directamente al abogado que corresponda o a la firma legal proveedora del servicio, con el fin de cubrir, por cuenta de **LA SEGUNDA PARTE**, todos los costos relacionados con la formalización y cierre de la presente negociación. Dichos gastos incluyen, sin limitarse a: impuestos de inscripción del(los) contrato(s) de hipoteca(s); honorarios por redacción, notarización y registro de(l)(los) contrato(s); redacción y registro de(l)(los) pagaré(s) notarial(es); comisiones por intermediación; derechos de registro, costos administrativos y cualquier otro emolumento o servicio vinculado directa o indirectamente a este contrato. Asimismo, **LA SEGUNDA PARTE** se compromete a reembolsar oportunamente a **LA PRIMERA PARTE** cualquier gasto adicional o deuda oculta que esta haya cubierto por cuenta de aquella como consecuencia de la ejecución del presente contrato.

**CAPITULO VI**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO DECIMO: CLAUSULAS NULAS.** Si alguna de las cláusulas de este contrato se prueba parcial o totalmente nula, por disposición legal o por decisión judicial, 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 **LA SEGUNDA PARTE** frente a **LA PRIMERA PARTE** en virtud del presente contrato.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO:** Acuerdo Completo - Acuerdos Anteriores.- El presente contrato constituye el acuerdo íntegro y definitivo entre **LAS PARTES** en relación con el financiamiento otorgado a **LA SEGUNDA PARTE**, y sustituye, deja sin efecto y deroga cualquier otro acuerdo, entendimiento, comunicación, promesa o compromiso previo, ya sea verbal o escrito, relacionado con el objeto del presente contrato.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO: LEY APLICABLE**.Para la ejecución del presente contrato, las partes convienen en acogerse, como norma aplicable, a las disposiciones de la Ley No.189-2011, relativa al Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana; o en su defecto y para todo lo demás LAS PARTES se remiten al derecho común.

**ARTICULO DECIMO TERCERO: ENCABEZADOS.** Los encabezados o títulos de las diversas secciones o materias de que trata el presente contrato se incluyen sólo para facilidad de referencia y no forman parte propiamente hablando de lo que de manera específica han acordado las partes en el presente contrato, ni tampoco deberán consultarse para interpretar los términos del mismo.

**ARTICULO DECIMO CUARTO: BURO DE CREDITO Y MAESTRO DE CEDULADOS.-**

**14.1 BURO DE CREDITO. LA SEGUNDA PARTE AUTORIZA** ala sociedad comercial Dr. Miguel Reyes & Co. S.R.L., RNC No.130320659 para que pueda acceder y consultar sus datos personales y crediticios, así como reportar toda eventualidad e información de **LA SEGUNDA PARTE** a cualquier Sociedad de Información Crediticia (SIC) conforme a las disposiciones de la Ley 172-13. En consecuencia LA SEGUNDA PARTE reconoce que la divulgación no conllevan violación del secreto profesional ni genera ningún tipo de responsabilidad civil ni penal en contra de **LA PRIMERA PARTE**, ni de la sociedad comercial autorizada, ni de los terceros informados.

**14.2 MAESTRO DE CEDULADOS. LA SEGUNDA PARTE** autoriza expresamente a **LA** **PRIMERA PARTE** a consultar sus datos o los de sus representantes en **EL MAESTRO DE CEDULADOS** que mantiene la Junta Central Electoral (JCE), descargando a **LA** **PRIMERA PARTE** de cualquier responsabilidad relativa a la consulta realizada en el referido Maestro.

### CAPITULO VII

**NOTIFICACIONES Y ELECCION DE DOMICILIO**

**ARTICULO DECIMO CUARTO:** Toda notificación, comunicación o requerimiento relacionado con el presente contrato se considerará válidamente realizado si se efectúa por escrito y es entregado mediante cualquier medio reconocido por la legislaciónscree vigente y la jurisprudencia, incluyendo, sin limitarse a: acto de alguacil, los correos electrónicos suministrados en el presente contrato, mensajes de texto (SMS), o aplicaciones de mensajería instantánea vinculadas a los números de teléfono suministrados en este contrato. Las partes acuerdan que dichos medios serán plenamente válidos y eficaces para todos los fines legales y contractuales, incluyendo —pero no limitándose a— comunicaciones, intimaciones de mora, requerimientos de pago, notificaciones de cesión de crédito, ejecución de garantías, y cualquier otra comunicación derivada o relacionada con el presente contrato.

**HECHO Y FIRMADO** en Tres (03) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes y el otro para ser depositado en las Oficinas del Registrador de Títulos correspondiente. En la ciudad, municipio y provincia de **San Pedro de Macorís**, **República Dominicana,** a los **TRECE (13) del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTICINCO (2025).-**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DIEGO ALEJANDRO RAMIREZ LOPEZ**

**Primera Parte**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PEDRO LUIS SANCHEZ MARTINEZ PEDRO LUIS SANCHEZ MARTINEZ**

**Segunda Parte Segunda Parte**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**FRANCISCO JOSE TORRES RODRIGUEZ**

**TESTIGO**

**YO, LUIS FRANKLIN DIAZ HERRERA,** NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE MACORÍS, INSCRITO EN EL COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS INC., MEDIANTE **MATRICULA NO.1778**, CERTIFICO Y DOY FE: DE QUE LAS FIRMAS QUE APARECEN MÁS ARRIBA FUERON PUESTAS EN MI PRESENCIA, LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE POR LOS SEÑORES  **PEDRO LUIS SANCHEZ MARTINEZ, CARMEN ROSA GARCIA SANCHEZ MARTINEZ**  Y **FRANCISCO JOSE TORRES RODRIGUEZ** DE GENERALES Y CALIDADES QUE CONSTAN, Y ME HAN DECLARADO BAJO LA FE DEL JURAMENTO QUE ESAS FIRMAS SON LAS QUE SIEMPRE USAN EN TODOS LOS DOCUMENTOS QUE SUSCRIBEN EN SUS VIDAS PUBLICAS Y PRIVADAS POR LO QUE ME MERECEN ENTERA FE Y CREDITO. EN LA CIUDAD, MUNICIPIO Y PROVINCIA DE **SAN PEDRO DE MACORÍS**, **REPUBLICA DOMINICANA,** A LOS **TRECE (13) del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTICINCO (2025).-**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DR. LUIS FRANKLIN DIAZ HERRERA**

**-Notario Público-**