

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

NUMERO \_\_\_\_\_ LIBRO \_\_\_\_\_ PRIMERA HIPOTECA ABIERTA- En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ horas y \_\_\_\_\_ minutos del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_. Ante mí, \_\_\_\_\_, Notario del domicilio de \_\_\_\_\_, se otorga el presente Instrumento que contiene un contrato de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA; y comparece el (la) señor (a) \_\_\_\_\_, quien es de \_\_\_\_\_ años, \_\_\_\_\_, del domicilio de \_\_\_\_\_, departamento de \_\_\_\_\_, persona a quien (no) conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número: \_\_\_\_\_, con Número de Identificación Tributaria: \_\_\_\_\_ (si actúa en nombre de otra persona natural o jurídica, incorporar la calidad con que actúa y su personería); y quien en el curso del presente instrumento se denominará "El Hipotecante", y ME DICE: I) GRAVAMEN: Que por este acto El Hipotecante constituye PRIMERA HIPOTECA ABIERTA a favor de BANCO AZUL DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA, que puede abreviarse BANCO AZUL, S. A. Institución Bancaria, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria: cero seiscientos catorce-doscientos treinta mil novecientos trece-ciento cuatro-seis, que aquí se llamará indistintamente "El Banco", sobre: (Descripción del inmueble: naturaleza, ubicación, colindancia o descripción técnica del inmueble, número de inscripción y Registro Público). II) PLAZO: La Primera Hipoteca Abierta que por este acto constituye El Hipotecante a favor de El Banco es por el Plazo de \_\_\_\_\_ AÑOS, contados a partir de ésta fecha, y cuyo vencimiento será el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_. III) MONTO: El monto de dicha Primera Hipoteca Abierta será hasta por la cantidad de \_\_\_\_\_ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. IV) OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Dicha Primera Hipoteca Abierta servirá para garantizar a El Banco el pago y exacto cumplimiento de toda clase de créditos u obligaciones, que a favor de El Banco tenga a ésta fecha o contraiga El Hipotecante, ya sea como deudor u obligado principal, fiador solidario, codeudor solidario o en garantía ó respaldo de cualesquiera otras obligaciones, directas ó indirectas, a cargo de El Hipotecante, mancomunada o solidariamente, de créditos personales, a la producción, préstamos mercantiles, descuentos, aperturas de créditos y en general para garantizar toda clase de operaciones de crédito y bancarias que contemple la Ley dentro del plazo que vencerá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_, aceptando expresamente El Hipotecante, que aún transcurrida la fecha últimamente citada, no se otorgue la cancelación de la Primera Hipoteca Abierta, mientras exista saldo alguno pendiente de pago a cargo de El Hipotecante y a favor de El Banco, por cualquier concepto y originado o derivado de las obligaciones a que se refiere ésta cláusula. Es expresamente convenido que El Banco podrá aceptar o rechazar con absoluta libertad, las operaciones de crédito, bancarias o negocios que le proponga El Hipotecante, y que éste tenga la intención de que queden garantizados y amparados con la presente hipoteca. V) AUTORIZACIONES: El Hipotecante autoriza a El Banco: a) a requerir cualquier documento necesario para gestionar en el Registro de la Propiedad respectivo

"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

para la inscripción del gravamen hipotecario; y b) a inspeccionar el inmueble que se hipoteca por medio de este instrumento. El Hipotecante expresamente autoriza a la Superintendencia del Sistema Financiero, para que realice las visitas de verificación al inmueble objeto del presente instrumento, previa, notificación por escrito, por correo electrónico o vía telefónica a El Hipotecante, con veinticuatro horas de anticipación a la visita correspondiente. VI) **CADUCIDAD DEL PLAZO DE LA OBLIGACIÓN U OBLIGACIONES QUE GARANTICE:** Los plazos de las obligaciones garantizadas por la presente Primera Hipoteca Abierta se tendrán por caducados y las obligaciones que generen se volverán exigibles en su totalidad como de plazo vencido en los siguientes casos: a) Por incumplimiento de cualquiera de las condiciones o cláusulas estipuladas en este instrumento; b) Por la negativa del Registro de la Propiedad respectivo a inscribir esta escritura tal como se ha otorgado, por causa imputable a El Hipotecante ó al mismo Registro Público; c) Cuando El Hipotecante deje transcurrir quince días sin dar aviso a El Banco de los deterioros sufridos en el inmueble que se hipoteca y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio; d) Cuando El Hipotecante hubiere ocultado cualquier gravamen del inmueble que se hipoteca u ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos, con perjuicio de los derechos de El Banco; e) Por gravar, vender o enajenar el inmueble que se hipoteca sin que exista acuerdo escrito entre El Hipotecante y El Banco; f) Por la falta de pago de una o más de las cuotas de capital o de intereses de los créditos concedidos o que se le concedan en el futuro a El Hipotecante, o por falta de pago de una o más de las cuotas de capital o intereses de las obligaciones que se encuentren garantizadas con el presente gravamen hipotecario; g) Por acción judicial iniciada contra El Hipotecante, por parte de terceros o por acción iniciada por El Banco, siempre que afecte su capacidad de pago; h) En el caso que El Hipotecante ceda sus beneficios relacionados a la póliza de seguro de daños y no sea renovada y presentada a El Banco anualmente; i) En el caso que El Hipotecante no permita el ingreso al inmueble objeto de la presente hipoteca a los funcionarios o peritos designados por El Banco para llevar a cabo la inspección del inmueble o re-valúos, todo de conformidad de la Ley; j) En el caso que la presente escritura no pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, por causa imputable a El Hipotecante ó al mismo Registro Público, por la existencia de presentaciones o inscripciones de embargos, o por cualquier otra razón, como en el caso de que existan observaciones hechas por el Registro Público respectivo y éstas no sean subsanadas en el plazo y forma que establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, se tendrá por vencido el plazo del crédito u obligaciones crediticias amparadas con la garantía contenida en el presente instrumento, las cuales se volverán exigibles inmediatamente y en su totalidad; no obstante lo anterior, los comparecientes se obligan a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos ó para corregir los

*"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."*

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

respectivos problemas. VII) **HONORARIOS Y GASTOS:** Serán pagados por El Hipotecante todos los gastos, tales como registrales ó impositivos, y los honorarios de este instrumento. Es entendido que todos los gastos en que El Banco tenga que incurrir, por causas imputables El Hipotecante, será(n) asumidos por éste (os), para efectos de inscripción y/o cancelación de la presente garantía real en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social respectivo o Registro de Comercio, tales como derechos de registro, sustituciones de folios, certificaciones extractadas o literales, nuevas anotaciones preventivas, cancelaciones de cualquier naturaleza, desgravación parcial de ésta hipoteca sobre proyectos de construcción, trámite y modificación a garantías, de conformidad a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual y demás Leyes vigentes; quedando entendido que la anterior enumeración no es de carácter taxativa sino ejemplificativa, así como cualquier otro acto o gasto que, a juicio de El Banco, se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado, para lo cual El Hipotecante autoriza a El Banco para que éste pueda cargar en cualquiera de sus cuentas corrientes y/o de ahorros ó en cualquier clase de depósito de dinero contratado con El Banco, los gastos efectuados en tal concepto, lo cual acepta El Hipotecante previa y expresamente en éste acto, durante todo el plazo de la presente garantía, en los términos que más adelante se expresan. Así también, serán pagados por El Hipotecante, los honorarios y gastos para la cancelación de este instrumento, así como también los impuestos ó tributos de los documentos que deban otorgarse como consecuencia del presente instrumento y cuantos otros hiciera El Banco en el cobro de las obligaciones amparadas con la presente hipoteca abierta, inclusive las costas procesales y personales si hubiere condena judicial ó si El Hipotecante aceptare por escrito el valor de dichas costas en caso llegare a un arreglo extrajudicial de pago con El Banco aún antes de la sentencia definitiva. El Hipotecante autoriza a El Banco para que, en el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este instrumento, si éste así lo dispone, cargue en su(s) cuenta(s) \_\_\_ (de ahorro, corriente, la que aplique) \_\_\_\_\_ número(s) \_\_\_\_\_ ó \_\_\_\_\_ que El Hipotecante tenga abierta(s) con El Banco, la respectiva cantidad de dinero necesaria ó conducente para el pago de los derechos registrales o gastos que permitan la inscripción del presente gravamen. VIII) **DOMICILIO:** Para los efectos legales de esta escritura, El Hipotecante señala la ciudad de \_\_\_\_\_, como su domicilio especial, a la jurisdicción de cuyos tribunales se somete. El Banco será depositario de los bienes que se embarguen sin que esté obligado a rendir fianza, pero responderá por los deterioros que éstos sufran. IX) **VALUO:** Para el caso de acción judicial El Hipotecante valúa el inmueble que se hipoteca, incluyendo sus mejoras, construcciones y anexidades presentes y futuras que se realicen en (el) los inmuebles, en \_\_\_\_\_ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, valuó cuyos efectos legales son del conocimiento de El Hipotecante por explicación que al respecto le hizo el suscrito

"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

Notario, quedando entendido que las dos terceras partes de ese valuó servirán de base para el remate en caso de subasta. **(Si el inmueble fuere rústico agregar:)** El Hipotecante, bajo juramento me manifiesta: que los bienes inmuebles rústicos de su propiedad no exceden los límites establecidos en la Constitución de la República) ó **(Si el inmueble fuere urbano agregar:)** la advertencia del Artículo Treinta y Nueve de la Ley de Notariado (En cualquiera de los casos deberá hacerse la advertencia de que El Hipotecante está solvente ante la Administración Tributaria). X) **CLAUSULAS ESPECIALES:** El Hipotecante en este acto delega expresamente la facultad que le otorga la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, para la presentación, inscripción y retiro de la presente escritura pública, en forma única y exclusiva en la persona que designe El Banco, obligándose a que no retirará o autorizará a persona distinta para llevar a cabo este trámite. El Hipotecante designa como Apoderado Especial para oír notificaciones a la persona que nombre El Banco respecto de la inscripción de los instrumentos sujetos a Registro, facultándolo además, para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual y demás Leyes vigentes tengan derecho a ejercer. XI) **OBLIGACIONES DE EL BANCO:** a) El Banco deberá entregar la cancelación correspondiente siempre y cuando todas las obligaciones relacionadas con la presente hipoteca se encuentren debidamente canceladas; b) Respetar la designación del Notario que El Hipotecante exprese por escrito para formalizar la presente hipoteca; a dicho profesional no se le limitará ni demorará, directa o indirectamente el ejercicio de su función; lo que tampoco implicará cobro de cantidad alguna por revisar sus proyectos de escritura, en caso le hayan sido requeridos; c) Proporcionar en forma clara, veraz y oportuna toda la información y las explicaciones que El Hipotecante requiera en relación a la presente hipoteca; d) Informar en su establecimiento, las tasas de interés que en forma anual y efectiva que aplican a los clientes, así como las comisiones y recargos a cobrarles en relación con los diversos servicios financieros, de conformidad a las disposiciones legales respectivas; e) Todas aquellas obligaciones adicionales consignadas en el presente contrato y leyes aplicables. XII) **DECLARACIÓN NOTARIAL:** El Suscrito Notario Declara que: a) Por medio de la presente delega expresamente la facultad que le otorga el Artículo Doce de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, para la presentación y retiro de la presente escritura pública en forma única y exclusiva en la persona que designe El Banco, comprometiéndose a que no retirará o autorizará a persona distinta para llevar a cabo este trámite, a quién exonera de cualquier tipo de responsabilidad respecto de la inscripción del instrumento correspondiente. b) Está en conocimiento del compromiso que

*"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."*

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

le impone el Artículo sesenta y siete de la Ley de Notariado y lo que establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, especialmente lo dispuesto en sus Artículos Siete, Ocho y Nueve, quedando sujeto a la responsabilidad que establece el Artículo Sesenta y Dos de la Ley de Notariado y demás disposiciones legales vigentes, por los perjuicios causados por mi incumplimiento. Por todo lo anterior, el suscrito Notario: i) Se comprometo a colaborar o coadyuvar con la persona que designe El Banco, a solicitud de éste, para solventar cualquier tipo de observación realizada por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, incluyendo la sustitución de folios o la emisión de un nuevo instrumento cuando éste sea necesario y ii) Desde ya autoriza a la persona que designe El Banco para que, en el caso de ser necesaria la sustitución ó cambio de cualquier folio del presente instrumento para subsanar las observaciones hechas por el correspondiente Registro Público, proceda inmediatamente a ello ante dicho Registro. XII) **DESIGNACIÓN NOTARIAL Y DECLARACIÓN JURADA NOTARIAL:** a) El Hipotecante declara que ha designado y contratado de manera libre y espontánea los servicios profesionales del Notario autorizante de éste instrumento para que pueda legalizar las correspondientes escrituras relacionadas con la garantía aquí contenida y que ha sido aprobado por El Banco y que no ha sido objeto de imposición, directa ó indirecta, de parte de El Banco para designar al Notario que autoriza este instrumento; en consecuencia de lo anterior, declara que de parte de El Banco, sus funcionarios, ejecutivos y/o empleados, sean éstos notarios, no ha tenido ninguna limitación ni dilación directa o indirecta para que libremente haya podido designar al Notario de su preferencia, en tal sentido libera y exonera a El Banco, y a las personas antes mencionadas de toda responsabilidad derivada de la aplicación del Artículo Doscientos Treinta de la Ley de Bancos referida a la Libertad Notarial y del Artículo Veinte literal "a" de la Ley de Protección al Consumidor; b) El suscrito Notario declara bajo juramento que: i) En cumplimiento a lo que prescribe el Artículo Doscientos Treinta de la Ley de Bancos, El Banco le ha proporcionado un modelo de contrato, con todas las explicaciones necesarias para que el suscrito pueda elaborar y otorgar en sus oficios de Notario el contrato correspondiente a ésta garantía. El presente contrato ha sido firmado en el entendido que el suscrito Notario ha presentado a satisfacción de El Banco todos los requisitos necesarios para ése fin, tales como: anotaciones preventivas, certificaciones extractadas, solvencias, planos de obras, antecedentes registrales inscritos, credenciales de juntas directivas o administradores, puntos de acta específicos para contratar el presente crédito; y ii) Que, de parte de El Banco, sus funcionarios, ejecutivos y/o empleados, ya sean éstos Notarios, no han tenido ninguna limitación ni dilación directa o indirecta, para el ejercicio de la libertad notarial consignado en el Artículo Doscientos Treinta de la Ley de Bancos, en consecuencia, libera y exonera a todos ellos de toda responsabilidad. XIII) **ACEPTACIÓN DE EL BANCO:** Presente desde el inicio de éste instrumento el Licenciado ---(generales del

"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."

14

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

Apoderado de El Banco \_\_\_\_\_, quien actúa en nombre y representación como **Apoderado Especial de BANCO AZUL DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA**, Institución Bancaria, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seiscientos catorce-doscientos treinta mil novecientos trece-ciento cuatro-seis, que aquí se llamará "El Banco", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber visto: (relacionar personería del apoderado) \_\_\_\_\_, y en la calidad con que actúa, **ME DICE**: Que está enterado y de acuerdo con los términos del presente instrumento y los acepta en todas sus partes, dándose por recibido de los derechos conferidos por El Hipotecante a favor de su representado y, en especial, está completamente de acuerdo y acepta el domicilio especial de \_\_\_\_\_ fijado para los efectos de éste instrumento. Me continúa manifestando El Hipotecante, que bajo juramento declara que el inmueble hipotecado no está comprendido dentro de lo que establece el Artículo Cuarenta y Seis del Código de Familia. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento notarial, y leído que les hube todo lo escrito íntegramente, en un solo acto, ratifican su contenido, en todas y cada una de sus partes, y firmamos. **DOY FE.-**

<b>DEPOSITADO</b>
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento. SuperIntendencia del Sistema Financiero.
Fecha <b>13 FEB. 2015</b>

*"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."*