

de agosto del año mil novecientos setenta y ocho, años 135to. de la Independencia y 115to. de la Restauración.

JOAQUIN BALAGUER.

Resolución No.980, que aprueba el Contrato suscrito entre el Estado Dominicano, La Asociación de Ahorros y Préstamos y los Sres.: Herbert Scharf y Anicia A. Rodríguez de Scharf.

EL CONGRESO NACIONAL

En Nombre de la República

RESOLUCION No. 980

VISTO el Inciso 19 del Artículo 37 de la Constitución de la República;

VISTO el Contrato de Venta y Préstamo Hipotecario, suscrito en fecha 26 de abril del año 1977, entre la Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; los señores Herbertscharf, Anicia Aniceta Rodríguez de Scharf, y el Estado Dominicano.

RESUELVE:

UNICO: APROBAR el Contrato de Venta y Préstamo Hipotecario suscrito en fecha 26 de abril de 1977, entre la Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, representada por su Vicepresidente Ejecutivo Gerente, Dr. O. Guaroa Ginebra H., y por el Sub-Gerente General, Lic. Miguel A. Lueje, quien en lo adelante se denominará EL ACREEDOR; los señores Herbert Scharf y Anicia Aniceta Rodríguez de Scharf quienes en lo adelante se denominarán EL DEUDOR—COMPRADOR; y el Estado Dominicano, debidamente representado por la Administradora General de Bienes Nacionales, Lic. Mariana Bienes Mieses, quien en lo adelante se denominará EL VENDEDOR; por medio del cual este último traspasa a título de venta en favor del DEUDOR—COMPRADOR, el Solar No. 8 de la Manzana "E" del Proyecto Las Avenidas II etapa, ubicado dentro del ámbito

de la Parcela No. 110—Ref.—780 (resto), del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, con un área total de 221.70 metros cuadrados, valorado en la suma de RD\$26,353.42; el DEUDOR—COMPRADOR ha recibido del ACREEDOR, en calidad de préstamo, la cantidad de RD\$19,700.00 para la compra del referido inmueble, obligándose a pagar al ACREEDOR la cantidad antes señalada en el término de 20 años, en 240 mensualidades de RD\$183.80; el DEUDOR—COMPRADOR ha pagado en manos del ACREEDOR la diferencia entre el precio de venta del inmueble antes descrito y el préstamo hipotecario otorgado a su favor, diferencia ésta que representa el pago inicial del mismo y que asciende a la suma de RD\$6,653.42; que copiado a la letra dice

así:

ENTRE, La Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, Entidad Aprobada del Banco Nacional de la Vivienda, Institución organizada de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 5897, de fecha 14 de mayo de 1962, y sus modificaciones, con su asiento social y domicilio principal sito en la Avenida 27 de Febrero No. 18, primer piso, representada por su Vicepresidente Ejecutivo Gerente, Dr. O. Guaroa Ginebra H., dominicano, mayor de edad, casado, de este domicilio y residencia, provisto de la Cédula de Identificación Personal No. 14020, Serie 37, y por el Sub-Gerente General, Lic. Miguel A. Lueje, dominicano, mayor de edad, casado Licenciado en Administración de Empresas, provisto de la Cédula de Identificación Personal No. 115884, Serie 1ra., de este domicilio y residencia, que en lo adelante y para los fines del presente contrato, se denominará EL ACREEDOR; y el (los) señores (es) HERBERT SCHARF y Anicia Aniceta Rodríguez de Scharf, el primero de nacionalidad alemana, debidamente autorizado mediante Oficio No. 11433 del Poder Ejecutivo de fecha 21 de abril de 1977, portador (es) de la (s) Cédula (s) Personal de Identidad No. (s) 127505 y 115847 Serie (s) 1ra., de nacionalidad (es) alemana y dominicana, mayor (es) de edad, de estado casados entre sí domiciliado (s) y residente (s) en Santo Domingo, Distrito Nacional (respectivamente) quines en lo adelante se denominarán (EL DEUDOR COMPRADOR); y el ESTADO DOMINICANO debidamente representado por la Administración General de Bienes Nacionales en virtud del Poder Especial otorgado por el Honorable Señor Presidente de

la República en fecha 8 de febrero de 1977 en la persona de Lic. Mariana Binet Mieses, dominicana, mayor de edad, soltera, funcionaria pública, portadora de la cédula de identificación personal No. 23663, serie 23, domiciliada y residente en esta ciudad, Registro Electoral No. 1251114, que en lo adelante se denominará EL VENDEDOR, se ha convenido y pactado el siguiente

CONTRATO

PRIMERO: EL VENDEDOR vende, cede y traspasa al DEUDOR (COMPRADOR), quien acepta el siguiente inmueble: “El Solar No.8 de la manzana “E”, del Proyecto “Las Avenidas, II Etapa” (Plano particular), ubicado dentro del ámbito de la Parcela No.110-Ref.-780-(resto) del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional, con un área total de 221.70 metros cuadrados, con los siguientes linderos actuales: Al Norte: Solar No. 7, por donde mide 30.10 metros lineales; al Este: Calle s/n. por donde mide 7.20 metros lineales; al Sur: Solar No. 9, por donde mide 30.05 metros lineales y al Oeste: Ave. Gregorio Luperón, por donde mide 7.54 metros lineales; y sus mejoras, consistentes en una vivienda construida de blocks techada de concreto, piso de granito, de dos plantas, con un área de construcción de 146.30 metros cuadrados, con todas sus dependencias y anexidades”.

SEGUNDO: EL VENDEDOR declara que él es propietario, de manera absoluta, de el mencionado inmueble y su derecho de propiedad se justifica por el Certificado de Título No. 15-95.

Asimismo declara, bajo fé de juramento, que el inmueble objeto de esta venta no ha sido requerido para fines de inscripción judicial y que además, dicho inmueble se encuentra libre de servidumbres o gravámenes de cualquier especie.

TERCERO: El precio de la presente venta ha sido fijado en la suma de Veintiseis Mil Trescientos Cincuentitres pesos con 42/100 (RD\$26,353.42) que el VENDEDOR ha recibido a su entera satisfacción, por lo cual, por este mismo acto, otorga al DEUDOR (COMPRADOR) formal recibo de descargo y finiquito por el indicado precio.

CUARTO: EL DEUDOR (COMPRADOR) ha recibido de el

ACREEDOR, en calidad de préstamo, la cantidad de Diecinueve Mil Setecientos Pesos oro con 00/100 (RD\$19,700.00) la cual ha sido desembolsada para la compra venta del inmueble a que se refieren las tres cláusulas anteriores.

EL DEUDOR (COMPRADOR) ha depositado la suma prestádale en manos del ACREEDOR, el cual conviene en desembolsarla, por cuenta de él, para el fin precedentemente indicado. Las sumas desembolsadas devengarán interés a razón del nueve y medio (9.5 por ciento) anual a partir de sus entregas. Cualquier suma a disponibilidad del DEUDOR (COMPRADOR) que no haya sido solicitada pagará, a partir del 1ro. de junio de 1977, el mismo interes de nueve y medio (9.5 por ciento) anual como si hubiese sido desembolsada.

QUINTO: EL DEUDOR (COMPRADOR) se obliga a pagar al ACREEDOR la cantidad precedentemente señalada de Diecinueve Mil Setecientos Pesos oro con 00/100 (RD\$19,700.00) en el término de 20 años (240 meses) en forma de cuotas fijas. Estas cuotas de Ciento Ochentitres Pesos oro con 80/100 (RD\$183.80), cada una, serán pagaderas el día primero de cada mes, a partir del 1ro. de junio de 1977 y hasta la completa amortización de la deuda de acuerdo con los términos de este Contrato. Cada pago de una cuota comprenderá el pago del interés que corresponda al mes anterior y una amortización de parte del saldo insoluto del capital prestado. EL DEUDOR (COMPRADOR) efectuará el pago de la cuota a cada vencimiento, sin demora alguna, en el asiento social del ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno en el entendido de que la falta de cancelación de cualquier cuota en su fecha de pago hará perder al DEUDOR (COMPRADOR) 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 la hipoteca que por este mismo acto se otorga. Sin embargo, el ACREEDOR 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 del ACREEDOR de exigir el pago total de los valores adeudados.

Es expresamente convenido que si el pago de una cuota se realiza después de los 15 días siguientes a la fecha en la cual ella es pagadera, el DEUDOR (COMPRADOR) estará obligado a

pagar por cada mes o parte de mes en retraso, un dos por ciento adicional, sobre el monto de la cuota atrasada, estipulación que constituye una cláusula penal a cargo del DEUDOR (COMPRADOR). Sin embargo, el ACREEDOR acuerda aceptar cualquier pago completo de una cuota sin esta penalidad si es hecho dentro de un período de gracia de 15 días contados de la fecha en la cual esa cuota es pagadera.

EL DEUDOR (COMPRADOR) pagará juntamente con la cuota la duodécima parte del monto correspondiente a las primas de seguros a que se hace referencia en la cláusula duodécima.

SEXTO: EL DEUDOR (COMPRADOR) podrá hacer por adelantado pagos mayores que las cuotas fijas estipuladas en el presente contrato siempre que esos pagos representen una o más cuotas completas, o pagar totalmente el crédito concedídole antes del vencimiento del término convenido. Es igualmente convenido que cualquier pago hecho dentro de un mes será considerado, para los fines de acreditar a la amortización y reducir el saldo insoluto, como si dicho pago fuera hecho el último día del mismo mes, de modo que queda eliminado el cálculo de interés sobre fracciones de meses.

SEPTIMO: Queda expresamente convenido que el ACREEDOR podrá imputar cualquier valor que reciba de EL DEUDOR (COMPRADOR) en el siguiente orden: a) Para cubrir cualquier pago hecho de parte de EL ACREEDOR por cuenta de EL DEUDOR (COMPRADOR); b) para cubrir cualquier obligación en la cual el DEUDOR (COMPRADOR) haya incurrido por concepto de la cláusula penal antes mencionada; c) Para cubrir cualquier suma a que el DEUDOR (COMPRADOR) esté obligado por concepto de interés sobre la deuda hipotecaria; y d) Finalmente, la suma restante se destinará a fines de amortización de la deuda hipotecaria.

OCTAVO: EL ACREEDOR, aparte de su función como prestamista, tendrá a su cargo los servicios de administración del crédito hipotecario aquí consentido, y, asimismo gestionará y obtendrá con el Banco Nacional de la Vivienda una póliza de seguro F. H. A. en el entendido de que el deudor hipotecario se compromete a observar las normas concernientes al F. H. A., como si fueran parte de este contrato, las cuales declara conocer.

Queda entendido que, una vez otorgada esta hipoteca, el inmueble no puede ser modificado o variado en forma alguna que produzca un cambio sustancial en el valor o uso de la vivienda o su solar, sin obtenerse previamente el consentimiento de EL ACREEDOR así como, una vez otorgado el seguro F.H.A., sin el consentimiento del Banco Nacional de la Vivienda.

NOVENO: Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada, así como de los intereses que ésta devenga y de las demás obligaciones que por el presente contrato asume el DEUDOR (COMPRADOR), éste otorga en hipoteca en primer rango en favor de EL ACREEDOR, quien acepta, el inmueble de su propiedad según se describe y justifica su derecho en las cláusulas PRIMERO Y SEGUNDO de este Contrato.

El derecho del acreedor hipotecario igualmente recae sobre el siguiente equipo, susceptible de traslado o desmontaje:

DECIMO: La presente hipoteca grava no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes, sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicha propiedad por el actual dueño o deudor hipotecario, sus herederos o cesionarios.

UNDECIMO: EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete además, formalmente: a) a dar aviso inmediato por correo certificado al ACREEDOR de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra la propiedad; b) a cuidar esmeradamente la propiedad que garantiza la hipoteca otorgada 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 misma y mantener los edificios y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación, obligación que subsistirá a su cargo en caso de alquiler del inmueble; c) A no constituir gravamen ni servidumbre sin el consentimiento por escrito de EL ACREEDOR; d) a no vender, donar ni de ninguna otra forma ceder ni traspasar el inmueble hipotecado a persona alguna sin haber obtenido el consentimiento por escrito de EL ACREEDOR; e) a pagar todos los gastos que origine la presente hipoteca así como los de cancelación de la misma en su día. La violación por parte de EL DEUDOR (COMPRADOR) de las obligaciones aquí asumidas, así como su declaratoria de quiebra, producen de pleno derecho la caducidad del término

acordado y se hace exigible la presente hipoteca, pudiendo proceder EL ACREEDOR sin ninguna otra formalidad a su ejecución. El retraso de EL ACREEDOR en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

DUODECIMO: En relación con la hipoteca que se otorga por el presente acto, EL DEUDOR (COMPRADOR) ha tomado las siguientes Pólizas de Seguros, con la aprobación de EL ACREEDOR:

a) Póliza contra incendio y terremoto No. 1-2776, expedida por la Compañía de Seguros América, C. por A., por la suma de Veintitres Mil Cuatrocientos Pesos Oro con 00/100 (RD\$23,400.00)

b) Póliza de Seguro de Vida No. GV-135, expedida por la Compañía de Seguros La América, S. A., por la suma de Diecinueve Mil Setecientos Pesos Oro con 00/100 (RD\$19,700.00).

Las preindicadas pólizas son delegadas en fàvor de EL ACREEDOR y han sido convenidas para proteger las mejoras de el inmueble y demás objetos que se describen en la cláusula Novena, entendiéndose que en dichas pólizas se hará constar la delegación operada así como su aceptación por la compañía aseguradora. EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete a mantener la vigencia de las referidas pólizas u obtener otros seguros equivalentes hasta la terminación de la presente hipoteca. Además, EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete a obtener y mantener las pólizas de seguros que le exija el Banco Nacional de la Vivienda y EL ACREEDOR para cubrir los riesgos de vivienda durante la vigencia del presente contrato.

El incumplimiento de cualquiera de los compromisos aquí contraídos por EL DEUDOR (COMPRADOR) dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en la cláusula Undécima de este contrato.

DECIMO TERCERO: EL DEUDOR (COMPRADOR) contrae las obligaciones que pone a su cargo este contrato en el entendido de que las mismas son indivisibles, y en consecuencia, la hipoteca que se otorga podrá ser ejecutada

individualmente contra cualesquiera de sus herederos por la totalidad del saldo deudor.

DECIMO CUARTO: En virtud de lo prescrito en el inciso 10 del Artículo 55 de la Constitución de la República, el presente contrato será sometido a la aprobación del Congreso Nacional por exceder el precio de venta del inmueble objeto de esta venta de la suma de RD\$20,000.00 (Veinte Mil Pesos Oro).

DECIMO QUINTO: Para la ejecución de este contrato las partes hacen la siguiente elección de domicilio: EL ACREEDOR en la Ave. 27 de Febrero No. 18; EL DEUDOR (COMPRADOR) en la Cámara Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción y EL VENDEDOR en su Oficina Principal sito en la calle Pedro Henríquez Ureña esquina Pedro A. Llubes, de este domicilio.

DECIMO SEXTO: Además, las partes convienen en lo siguiente:

EL DEUDOR (COMPRADOR) ha pagado en manos de EL ACREEDOR la diferencia entre el precio de venta del inmueble antes descrito y el préstamo hipotecario otorgado a su favor, diferencia ésta que representa el pago inicial del mismo y que asciende a la suma de Seis Mil Seiscientos Cincuentitrés Pesos Oro con 42/100 (RD\$6,653.42).

DECIMO SEPTIMO: El presente Contrato ha sido redactado de conformidad con lo prescrito en el contrato de administración suscrito el día 16 de febrero de 1977, entre el Estado Dominicano, debidamente representado por la Administración General de Bienes Nacionales, en virtud de Poder Especial otorgado por el Honorable Presidente de la República en fecha 8 de febrero de 1977, y la Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, en el cual se contempla la expedición en favor del Estado en Contratos de Participación en Hipotecas Aseguradas, por un monto igual al de los saldos insolutos de los respectivos precios de ventas.

HECHO Y FIRMADO de buena fé a los veintiseis (26) días del mes de abril del año mil novecientos setenta y siete (1977), en cuatro originales, uno para cada una de las partes y otro para ser depositado en la Oficina del Registrador de Títulos del

Distrito Nacional, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

POR EL ACREEDOR

Dr. Oscar Guaroa Ginebra H.
Céd. 14020, Serie 37

POR EL ACREEDOR

Lic. Miguel A. Lueje
Céd. 115884, Serie 1ra.

POR EL DEUDOR (COMPRADOR)

Herbert Scharf
Céd. 127505, Serie 1ra.

POR EL DEUDOR (COMPRADOR)

Anicia Aniceta Rodríguez de Scharf
Céd. 115247, Serie 1ra.

POR EL VENDEDOR

Lic. Mariana Binet Mieses
Céd. 23663, Serie 23
Registro Electoral No.1251114

YO, Doctora MILAGROS BALAGUER DE RIVERA, Abogado, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, CERTIFICO Y DOY FE: que por ante mí comparecieron los señores Dr. Oscar Guaroa Ginebra H., Lic. Miguel A. Lueje, Herbert Scharf, Anicia Aniceta Rodríguez de Charf y Lic. Mariana Binet Mieses, cuyas generales y calidades constan en el documento que antecede y voluntariamente lo firmaron.

En Santo Domingo, Distrito Nacional, a los Veintiseis (26) días del mes de abril del año mil novecientos setentiseiete (1977).

DRA. MILAGROS BALAGUER DE RIVERA
Abogado-Notario Público

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dos días del mes de agosto del año mil novecientos setenta y ocho, años 135to. de la Independencia y 115to. de la Restauración. (Firmados): Adriano A. Uribe Silva, Presidente; Josefina Portes de Valenzuela, Secretaria; Dulce María González de Pons, Secretaria.

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los diez días del mes de agosto del año mil novecientos setenta y ocho, años 135to. de la Independencia y 115to. de la Restauración.

Atilio A. Guzmán Fernández
Presidente

José Eligio Bautista Ramos
Secretario

Ana Salime Tillán
Secretaria

JOAQUIN BALAGUER
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República;

PROMULGO la presente Resolución, y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los quince días del mes de agosto del año mil novecientos setenta y ocho, años 135to. de la Independencia y 115to. de la Restauración.

JOAQUIN BALAGUER