

Res. No.43-96 que aprueba el contrato suscrito entre el Estado Dominicano, la Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y la señora Juana Zoila Mercedes de la Cruz, sobre la venta de una vivienda en el Distrito Nacional.

EL CONGRESO NACIONAL

En Nombre de la República

Res No.43-96

VISTO el contrato de venta suscrito en fecha 18 de septiembre de 1978, entre el Estado Dominicano, la Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y la señora Juana Zoila Mercedes de la Cruz.

VISTO el Inciso 19 del Artículo 37 de la Constitución de la Republica.

R E S U E L V E :

Unico.- APROBAR el contrato de venta de inmueble, identificado como solar No.17 de la manzana "E" del plano particular de la Urbanización Las Avenidas, con un área aproximada de 217.20 metros cuadrados, y sus mejoras. (solar No.17 de la manzana No.3545, del Distrito Catastral No.1 del Distrito Nacional), suscrito en fecha 18 de septiembre de 1978, entre el Estado Dominicano, debidamente representado en este acto por el Administrador de Bienes Nacionales, Antonio Rodríguez Molina, vendedor; la Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, acreedora hipotecaria, representada por su Vicepresidente Ejecutivo-Gerente Dr. O. Guaroa Ginebra H., y por el Subgerente General, Lic. Miguel A. Lueje, y la señora Juana Zoila Mercedes de la Cruz, compradora y deudora hipotecaria; que copiado a la letra dice así:

CONTRATO DE VENTA Y PRESTAMO HIPOTECARIO

Solar No. _____ Manzana No. _____ Parcela No. _____ D.C. No. _____

Mejoras _____

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 Subgerente 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) señor(es) Juana Zoila Mercedes De la Cruz, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad personal No.4839, serie 57, debidamente representada por la señora Ana Mineldy de la Cruz Martínez, según poder de fecha 24 de mayo de 1978, portador(es) de la(s) cédula(s) personal de identidad No.(s) 4839, serie(s) 57 No.(s) y de nacionalidad(es) dominicana, mayor(es) de edad, de estado civil soltera, domiciliado(s) y residente(s) en 280 University Ave. Apto. South 4, Bronx, N. Y. 10468, U.S.A., (respectivamente) quien(es) en lo adelante se denominará(n) EL DEUDOR (COMPRADOR); y el ESTADO DOMINICANO debidamente representado por la Administración General de Bienes Nacionales en virtud de poder especial otorgado por el Honorable Señor Presidente de la República en fecha 27 de mayo de 1983 en la persona de Antonio Rodríguez Molina, dominicano, mayor de edad, funcionario público, casado, portador de la cédula No.14132, serie 32, que en lo adelante se denominará EL VENDEDOR, se ha convenido y pactado el siguiente:

C O N T R A T O :

PRIMERO: EL VENDEOR vende, cede y traspasa al DEUDOR (COMPRADOR), quien acepta el siguiente inmueble:

"Solar No.17, de la manzana E, del plano particular de la Urbanización Las Avenidas, con un área aproximada de 217.20 metros cuadrados, y sus mejoras consistentes en una vivienda duplex de dos plantas, con todas sus anexidades y dependencias. (Solar No.17, de la manzana No.3545, del Distrito Catastral No.1 y está limitada en los siguientes linderos: Al Norte, solar No.16 de la misma manzana; al Este, calle; al Sur, solar No.18 de la misma manzana; y al Oeste, Avenida Gregorio Luperón)".

SEGUNDO: EL VENDEDOR declara que él es propietario, de manera absoluta del mencionado inmueble y su derecho de propiedad se justifica por sentencia de subdivisión del Tribunal Superior de Tierras de fecha 8 de diciembre de 1980, la porción de terreno antes descrita correspondiente al solar No.17, de la manzana No.3545, del Distrito Catastral No.1 del Distrito Nacional.

Asimismo declara, bajo fe 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 CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CUARENTA (RD\$26,054.40) 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 del ACREEDOR, en calidad de préstamo, la cantidad de DOCE MIL PESOS 00/100 (RD\$12,000.00) de la cual la suma de _____ (RD\$ _____) ha sido desembolsada para la compra venta de inmueble a que se refieren las tres cláusulas anteriores y la suma de _____ (RD\$ _____) restantes, será destinada para

EL DEUDOR (COMPRADOR) ha depositado la suma prestada 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 por ciento (9.5%) anual a partir de sus entregas. Cualquier suma a disponibilidad del DEUDOR (COMPRADOR) que no haya sido solicitada pagará, a partir del primero (1ro.) de noviembre de 1979, el mismo interés de nueve y medio por ciento (9.5%) anual como si hubiese sido desembolsada.

QUINTO: El DEUDOR (COMPRADOR) se obliga a pagar al ACREEDOR la cantidad precedentemente señalada de DOCE MIL PESOS OROS (RD\$12,000.00) en el término de 20 años (240 meses) en forma de cuotas fijas. Estas cuotas de CIENTO ONCE PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (RD\$111.96), cada una, serán pagaderas el día primero de cada mes, a partir del 1ro. de noviembre/79, 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 concedido 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 mortización 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 del DEUDOR (COMPRADOR) en el siguiente orden: a) Para cubrir cualquier pago hecho de parte del ACREEDOR por cuenta del 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, a parte 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 del 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 PRIMERA Y SEGUNDA de este contrato.

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

DECIMO: La presente hipoteca grava no solamente las contrucciones 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 del 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 del 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 del 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 del 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 del ACREEDOR:

a) Póliza contra incendio y terremoto No.1-2776, expedida por la compañía de seguros por la suma de VEINTITRES MIL DOSCIENTOS PESOS (RD\$23,200.00).

b) Póliza de seguro de vida No. GV-135, expedida por la compañía de seguros por la suma de DOCE MIL PESOS ORO (RD\$12,000.00).

Las preindicadas pólizas son delegadas en favor del ACREEDOR y han sido convenidas para proteger las mejoras del 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 cualquiera 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. Lluberres, de este domicilio;

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

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 27 de mayo de 1983, 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 FRIMADO de buena fe a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año mil novecientos setentiocho (1978), 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)

Lic. Ana Minellis de la Cruz Martínez
Céd._____serie_____

En representación de Juana Zoila Mercedes de la Cruz de González.

POR EL VENDEDOR

Antonio Rodríguez Molina,
Céd.14132, serie 32

YO, Dr. SALVADOR LLUBERES PEÑA, 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 P/P Ana Minellis de la Cruz Martínez, y Antonio Rodríguez Molina, cuyas generales y calidades constan en el documento que antecede y voluntariamente lo firmaron.

En Santo Domingo, Distrito Nacional, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año mil novecientos setentiocho (1978).

Dr. Salvador Lluberes Peña
Abogado Notario Público

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 trece (13) días del mes de septiembre del año mil novecientos noventa y cinco, año 152 de la Independencia y 133 de la Restauración.

José Ramón Fadul Fadul
Presidente

L. Alta gracia Guzmán Marcelino
Secretaria

José Fernández Polanco
Secretario

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de septiembre del año mil novecientos noventa y seis, año 153 de la Independencia y 134 de la Restauración.

Virgilio Aníbal Castillo Peña
Vicepresidente en Funciones

Enrique Pujals
Secretario

Rafael Octavio Silverio
Secretario

LEONEL FERNANDEZ
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 dieciséis (16) días del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y seis, año 153 de la Independencia y 134 de la Restauración.

Leonel Fernández

Ley No. 44-96 que concede una pensión del Estado al señor Luis Felipe Fernández.

EL CONGRESO NACIONAL

En Nombre de la República

Ley No. 44-96

CONSIDERANDO: Que el señor Luis Felipe Fernández, ha sido un eficiente y consagrado servidor del Estado, que durante más de 30