

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA.

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

NUMERO _____. **LIBRO** _____. **HIPOTECA ABIERTA.** En la ciudad de _____, a las _____ horas del día _____ de _____ de dos mil _____. Ante mí, _____ Notario, de este domicilio, comparece el señor _____, de _____ años de edad, _____, del domicilio del ciudad y departamento de _____, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Unico de Identidad número _____, y con Número de Identificación Tributaria _____, *(si es una persona jurídica, deberá indicar el NIT de la sociedad, domicilio, e indicar en que calidad comparece el representante o apoderado y relacionar personería)*, a quien se denominara "**el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante**", y **ME DICE: I)** Que constituye **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA** a favor del **BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA**, Institución Bancaria, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-doscientos noventa mil ciento treinta y cinco-cero cero uno-uno, a quien se denominara en este instrumento "EL BANCO" sobre un inmueble urbano, _____ (*Descripción Técnica del Inmueble*) _____ (*aun no inscrito a favor*) de "**el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante**", pero lo es por estarlo al asiento número _____ la matrícula número _____ Inmueble inscrito a favor de "el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante" al asiento número _____ de la Matrícula número _____ del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de _____. **II)** La hipoteca abierta se constituye para el plazo de _____ **AÑOS** a partir de esta fecha, hasta por la suma de _____ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, y servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones actuales y futuras que existan, personal, solidaria o subsidiariamente a cargo de "el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante" y/o terceros a quienes garantice solidariamente, siempre y cuando se haga referencia a ella, en los instrumentos que contengan dichas obligaciones futuras a favor del Banco, ya sean originados por préstamos mercantiles, créditos prendarios, garantías bancarias, avales bancarios, cartas de crédito, créditos a la producción, aperturas de crédito, anticipos, descuentos de letras de cambio, aceptaciones negociables, pagarés o cualquier otro título valor o de otro documento, sobregiros, créditos comerciales, créditos personales, descuentos directos e indirectos, inclusive créditos documentarios comerciales establecidos en el extranjero, fianzas bancarias, y en general para garantizar todas las operaciones que de conformidad al artículo cincuenta y uno y demás disposiciones aplicables de la Ley de Bancos el Banco esté autorizado a realizar. **III) FACULTADES DEL BANCO.** a) El Banco podrá aceptar o rechazar con entera libertad las operaciones o negocios que proponga "el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante" y/o terceros a quienes garantice solidariamente. **IV) OBLIGACIONES DE "EL HIPOTECANTE, LA HIPOTECANTE, LA SOCIEDAD HIPOTECANTE"**. 1) "el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante" se obliga a facilitar al Banco las escrituras de propiedad o cualquier otro documento necesario para gestionar en el Registro respectivo, la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye. 2) "el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante" se obliga a asegurar contra todo riesgo al ser requerido por el banco (el inmueble, los inmuebles) que se hipoteca(n), a traspasar a favor del Banco la póliza respectiva y a renovarla oportunamente. **V) CAUSALES DE CADUCIDAD DEL PLAZO** Los plazos de los créditos garantizados por la presente hipoteca se tendrán por caducados y las obligaciones que generan se volverán exigibles en su totalidad como de plazo vencido en los siguientes casos: a) por falta de pago de una cuota de capital o intereses de los créditos concedidos a favor de "el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante"; b) por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas en este documento; c) por ejecución judicial iniciada por terceros o por el mismo Banco en contra de "el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante"; d) cuando "el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante" dejen transcurrir un mes sin dar aviso al Banco de los deterioros sufridos por (el inmueble, los inmuebles) hipotecado(s) y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, perturbar su posesión o de comprometer su dominio; e) cuando "el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante" hubiere ocultado

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA.

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

cualquier causa de resolución o de rescisión de sus derechos o de cualquier gravamen de (el inmueble, los inmuebles) dados en garantía con perjuicio de los derechos del Banco; f) si “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante” sin el consentimiento escrito del Banco enajena(n) (el inmueble, los inmuebles) dados en garantía, en todo o en parte o si constituye hipotecas, usufructos, anticresis, servidumbres, arrendamientos y cualquier otro derecho a favor de un tercero; g) por las desmejoras, deterioros y depreciación del (el inmueble, los inmuebles) hipotecados causados por la naturaleza o terceras personas al grado que no cubra satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedarán amparadas y garantizadas por la presente hipoteca, conforme dictamen de peritos nombrados por el Banco; h) en el caso que la presente escritura no pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente o de Comercio, por la existencia de presentaciones o gravámenes de cualquier naturaleza, falta de solvencia fiscal, o por cualquier otra razón imputable “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante”, como en el caso de que existan observaciones hechas por el Registro Público respectivo y estas 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; obligándose “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante” a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos; i) por la falta de pago o renovación de la póliza de seguros que garantiza la presente obligación; siempre y cuando cada una de las causales descritas anteriormente afecten la capacidad de pago de “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante”, o terceros a quienes garantice. **VI) NEGATIVA DE OTORGAR CANCELACIONES.** El Banco no otorgará la cancelación de la hipoteca abierta constituida mientras existan saldos pendientes a cargo de “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante” y/o terceros a quienes garantice solidariamente, por las operaciones y créditos que garantiza la misma. **VII) HONORARIOS Y GASTOS** Serán por cuenta de “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante” los honorarios y gastos de este instrumento, los de su inscripción y cancelación en el Registro correspondiente, y los eventuales costos administrativos, entre estos: todos los gastos en que el Banco tenga que incurrir para efectos de inscripción y/o cancelación de la presente hipoteca abierta, 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, de conformidad a 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 y demás leyes vigentes. **VIII) VALUO.** Para el caso de acción judicial “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante” valúa (el inmueble, los inmuebles) hipotecados, incluyendo sus mejoras, actuales y futuras construcciones en la suma de _____ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valúo cuyos efectos legales es de su conocimiento por explicación que al efecto le hizo el suscrito notario, sujetándose a lo establecido en el artículo Doscientos Diecisiete literal c) de la Ley de Bancos. “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante” declara que sobre (el inmueble, los inmuebles) que por este acto se otorga hipoteca, no se ha constituido derecho de habitación, de conformidad a lo que regulan los artículos cuarenta y seis y, ciento veinte del Código de Familia, por lo que el referido (el inmueble, los inmuebles) se encuentra(n) libre(s) de dicho gravamen. **IX) DECLARACIONES FINALES. a) DOMICILIO ESPECIAL Y GASTOS:** “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante”, asimismo, señala como domicilio especial contractual el de la ciudad de _____, y al procedimiento establecido en el artículo doscientos diecisiete de la Ley de Bancos, en el Juicio Ejecutivo que se les promueva o en sus incidentes. El Banco será depositario de los bienes que se embarguen, sin obligación de rendir fianza, pero responderá por los deterioros que éstos sufran en la medida indicada en el artículo doscientos diecisiete de la Ley de Bancos, siendo a cargo de “el hipotecante, la hipotecante, la

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA.

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

sociedad hipotecante”, los gastos y costas procesales, inclusive los llamados gastos personales, previa determinación del juez competente. “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante” además 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 y retiro de la presente escritura pública, en forma única y exclusiva al Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima por medio de sus apoderados generales o especiales, obligándose a que no retirará o autorizará a persona distinta del Banco, para llevar a cabo este trámite; asimismo designa como Apoderado Especial para oír notificaciones al Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, por medio de sus Apoderados generales o especiales, respecto de la inscripción del presente instrumento sujeto a Registro, facultándolo además, para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a la Ley antes citada, y demás Leyes vigentes tengan derecho a ejercer. **DECLARACIÓN DEL NOTARIO:** Yo el suscrito notario, declaro expresa e irrevocablemente, que renuncio a la facultad que me 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 del o los testimonios que se expidan de conformidad a la presente escritura, delegando para ello, en forma única y exclusiva al Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., por medio de sus apoderados generales o especiales, comprometiéndome a que no retiraré o autorizaré a persona distinta del Banco para llevar a cabo este trámite, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad al Banco respecto de la inscripción del instrumento correspondiente. Asimismo declaro, estar en conocimiento del compromiso que me 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, comprometiéndome a colaborar o coadyuvar con el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., a solicitud de este, 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 este sea necesario. Yo, el Notario doy fe: 1) de que advertí a “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante” de la obligación que tiene de estar solvente en el pago de los impuestos respectivos, para efectos de inscripción del testimonio de esta escritura en el Registro correspondiente; 2) de haber hecho “el hipotecante, la hipotecante, la sociedad hipotecante”, la advertencia a que se refiere el artículo Doscientos Veinte del Código Tributario, relativa a que para la inscripción del presente instrumento en el Registro correspondiente, se requiere estar solvente o autorizado por la Administración Tributaria en los casos que corresponda, así como la Advertencia establecida en el Artículo Treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresó el compareciente, a quien expliqué los efectos legales del presente instrumento; y leído que le fue por mí, íntegramente todo lo escrito, en un solo acto, sin interrupción, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.