



DEPOSITADO  
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento.  
Superintendencia del Sistema Financiero.  
Fecha 30 ABR. 2014

**CONTRATO DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA**

NÚMERO \_\_\_\_\_ LIBRO \_\_\_\_\_ PRIMERA HIPOTECA ABIERTA. En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. Ante mí, \_\_\_\_\_, Notario, del domicilio de \_\_\_\_\_, se otorga el presente instrumento que contiene **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA. COMPARECEN:** por una parte, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_ (profesión u oficio) \_\_\_\_\_, del domicilio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_ a quién no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_, actuando en su calidad de Apoderado Especial Administrativo de la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DEL COLEGIO MÉDICO DE EL SALVADOR, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, que se puede abreviar **COMÉDICA DE R.L.**, y que en lo sucesivo se denominará "**COMÉDICA DE R.L.**", institución financiera del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-doscientos ochenta y un mil setenta-cero cero cuatro-nueve; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista el testimonio de escritura pública de Poder Especial Administrativo otorgado por \_\_\_\_\_, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal de **COMÉDICA DE R.L.**, en la ciudad de San Salvador a las \_\_\_\_\_ horas y \_\_\_\_\_ minutos del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, ante los oficios notariales del \_\_\_\_\_, por medio del cual se faculta al compareciente y otros, para que conjunta o separadamente pueda otorgar el presente acto; en dicho poder el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de **COMÉDICA DE R.L.**, y de la personería jurídica con la que actúa el \_\_\_\_\_ (Representante Legal de **COMÉDICA DE R.L.**) \_\_\_\_\_, poder que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo por contener mandatos pendientes que ejecutar; y por otra parte, el/la señor/a \_\_\_\_\_ quien es de \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_ (profesión u oficio) \_\_\_\_\_, del domicilio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_, y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_; (y en caso existan mas comparecientes, se agregará: el/la señor/a \_\_\_\_\_, quien es de \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_ (profesión u oficio) \_\_\_\_\_, del domicilio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_, y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_); quien/es en el transcurso de este instrumento se denominará/n "el/Vos hipotecante/s"; y en el carácter indicado **ME DICEN: I) CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA:** Que constituye/n **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA** a favor de **COMÉDICA DE R.L.**, sobre el/os siguiente/s inmueble/s: (naturaleza, ubicación, describir el/os inmueble/s). Dicho/s inmueble/s se encuentra/n inscrito/s a su favor bajo la **MATRÍCULA NÚMERO \_\_\_\_\_ DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DEL DEPARTAMENTO DE \_\_\_\_\_**. (y cuando aplique: Dicho/s inmueble/s aún no se encuentra/n inscrito/s a favor del/os hipotecante/s, por haberlo/s adquirido en esta misma fecha ante los oficios notariales del \_\_\_\_\_, sin embargo es/on inscribible/s por estarlo su/s antecedente/s bajo la/s matrícula/s \_\_\_\_\_ en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_) Que en la presente hipoteca se comprenden las mejoras y construcciones presentes y futuras. **II) PLAZO, MONTO Y OPERACIONES CUBIERTAS:** La Hipoteca Abierta la constituye/n para un plazo de \_\_\_\_\_ años, contados a partir de esta fecha, hasta por la suma de \_\_\_\_\_, **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, y servirá para garantizar el pago, el exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones adquiridas y las que a futuro adquiriera en forma personal "el/a/os hipotecante/s"; así como cualquier obligación a cargo de terceros y del/os hipotecante/s, solidario/s o subsidiariamente, a favor de **COMÉDICA DE R.L.**, ya sea originada por préstamos civiles o mercantiles, créditos prendarios, tarjetas

"El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero, en fecha \_\_\_\_\_ en cumplimiento a los Arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento".



## CONTRATO DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

de crédito o débito, garantías, avales, cartas de crédito, crédito a la producción, aperturas de créditos, 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, y en general para garantizar todas las operaciones que COMÉDICA DE R.L. esté autorizada a realizar. III) **FACULTADES DE COMÉDICA DE R.L.:** a) aceptar o rechazar con entera libertad, las operaciones o negocios que proponga "el/los hipotecante/s", y/o terceros y a cargo del/los hipotecante/s, solidario/s o subsidiariamente, ya que la sola constitución de esta hipoteca, no implica obligación en la concesión de futuros créditos u otras obligaciones crediticias a favor del/los hipotecante/s", y/o de terceras personas; b) en caso de otorgamiento de nuevos préstamos, financiamientos u operaciones crediticias de cualquier clase o forma, concedidos por COMÉDICA DE R.L. a favor de "el/los hipotecante/s", y/o de terceros y a cargo de "el/los hipotecante/s", solidario/s o subsidiariamente, éstos deberán ser documentos por cuenta del/los hipotecante/s; c) inspeccionar el/los inmueble/s objeto de este instrumento, mientras esté vigente el plazo de la presente hipoteca. IV) **DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERALES DEL/OS HIPOTECANTE/S:** A) **Derechos:** El/los hipotecante/s tiene/n los siguientes derechos: a) seleccionar voluntariamente la compañía aseguradora que dará cobertura a la deuda contraída y a las garantías relacionadas en este contrato; b) ser informado por cualquiera de los medios y formas de contacto proporcionados por el/la deudor/a a la Asociación Acreedora, para inspeccionar el/los inmueble/s dado/s en garantía por el/los hipotecante/s; y c) presentar reclamos por escrito en cualquiera de la Agencias de la Asociación Acreedora, cuando considere vulnerado alguno de sus derechos o incumplimiento a cualquiera de las cláusulas de este contrato. B) **Obligaciones:** El/los hipotecante/s, se obliga/n: a) entregar las escrituras de propiedad o cualquier otro documento necesario para gestionar en el Registro de la Propiedad respectivo, la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye; b) asegurar contra cualquier riesgo asegurable, al ser requerido por COMÉDICA DE R.L., el/los inmueble/s que se hipoteca/n, a traspasar a favor de COMÉDICA DE R.L., las pólizas respectivas y renovarlas oportunamente. Si las pólizas no fueren renovadas por lo menos quince días antes de su vencimiento, COMÉDICA DE R.L. queda facultada para renovarlas y pagar las primas correspondientes, y el/los hipotecante/s y/o de terceros y a cargo del/los hipotecante/s solidario/s o subsidiariamente, autoriza/n a COMÉDICA DE R.L., para que cargue/n al préstamo respectivo, el monto de las mencionadas primas y los gastos efectuados en tal concepto; c) aceptar los aumentos de la suma asegurada que COMÉDICA DE R.L. estime necesario, para incrementar los valores de reposición y/o reconstrucción de la/s propiedad/es asegurada/s, y asumir el costo adicional en primas de seguros, que lo anterior determine; d) si el/los hipotecante/s selecciona/n la compañía de seguros contratada por COMÉDICA DE R.L. acepta/n los aumentos en las primas de seguro, por disposiciones emitidas por dicha compañía; e) notificar inmediatamente a COMÉDICA DE R.L., cualquier ampliación material de la/s construcción/es al/los inmueble/s, para agregarla a la póliza de seguro, por lo que también se obliga a asumir el costo adicional en primas de seguros, que lo anterior determine; f) permitir a COMÉDICA DE R.L., por medio de sus delegados, inspeccionar el/los inmueble/s dado/s en garantía, para la actualización del informe pericial, de acuerdo a lo estipulado por la normativa respectiva emitida por el ente regulador de COMÉDICA DE R.L., o cuando ésta lo considere conveniente; g) mejorar suficientemente la garantía dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que sea requerido por COMÉDICA DE R.L., como consecuencia de la disminución por deterioro, desmejora, depreciación u otro motivo, al grado que no alcanzare a cubrir el importe de la deuda y un veinte por ciento más; el requerimiento que realizare COMÉDICA DE R.L. será acompañado del dictamen de dos peritos nombrados por ésta, de conformidad al artículo ciento treinta y ocho de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito; h) no enajenar, vender, gravar ni modificar el/los inmueble/s hipotecado/s,

"El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero, en fecha \_\_\_\_\_ en cumplimiento a los Arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento".



DEPOSITADO  
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al  
Consumidor y 12 de su Reglamento.  
Superintendencia del Sistema Financiero.  
Fecha 30 ABR. 2014

## CONTRATO DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

sin autorización previa y escrita de COMÉDICA DE R.L. V) **CADUCIDAD DEL PLAZO:** El plazo concedido en este instrumento caducará y cualquier deuda existente se hará exigible en su totalidad, inmediatamente con sus respectivos intereses, como si fuere una obligación de plazo vencido, en los siguientes casos: a) por falta de pago de una o más cuotas de cualquier crédito garantizado con la presente hipoteca, a favor de COMÉDICA DE R.L.; b) por incumplimiento de cualquier otra de las obligaciones estipuladas en este instrumento; c) por acción judicial contra el/los hipotecante/s y/o de terceros y a cargo del/los hipotecante/s solidario/s o subsidiariamente, iniciada por terceros o por COMÉDICA DE R.L., siempre y cuando afecte la capacidad de pago del deudor; d) por gravar, vender, enajenar o modificar el inmueble hipotecado sin autorización previa y escrita de COMÉDICA DE R.L., o por su destrucción; e) por la negativa de inscribir este instrumento en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, por causa imputable al/los hipotecante/s y/o a terceros y a cargo del/los hipotecante/s solidario/s o subsidiariamente, por la existencia de presentaciones o inscripción de embargos o por otra razón, 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; no obstante lo anterior, el/los hipotecante/s, y/o terceros a cargo del/los hipotecante/s solidario/a/s o subsidiariamente se obligan a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos o para corregir los respectivos problemas; f) si por causa imputable al titular de deuda garantizada con la presente hipoteca, éste es reclasificado dentro de las categorías de riesgo para créditos con mora mayor a noventa días, de conformidad a las disposiciones que al respecto emita el ente regulador de COMÉDICA DE R.L., y que consecuentemente la obligare a constituir mayores reservas; g) cuando el/los hipotecante/s hubiere/n ocultado cualquier causa de resolución o de rescisión de sus derechos o de cualquier gravamen del inmueble dado en garantía, en perjuicio de COMÉDICA DE R.L.; h) por no reforzar la garantía a satisfacción y en el plazo que conceda COMÉDICA DE R.L., como consecuencia de las desmejoras, deterioros y depreciaciones del/los inmueble/s dado/s en garantía, causados por el/los hipotecante/s y/o de terceros y a cargo del/los hipotecante/s solidario/s o subsidiariamente, al grado que no cubra satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedarán amparadas y garantizadas por la presente hipoteca, conforme a dictamen de peritos nombrados por COMÉDICA DE R.L.; i) por embargo recaído en el/los inmueble/s hipotecado o por cualquier acción que vulnere los derechos de COMÉDICA DE R.L.; j) cuando el/los hipotecante/s deje/n transcurrir un mes sin dar aviso a COMÉDICA DE R.L., de los deterioros sufridos en el/los inmueble/s hipotecado/s, y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio, al grado que no cubran satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedarán amparadas y garantizadas por la presente hipoteca, conforme a dictamen de dos peritos nombrados por COMÉDICA DE R.L., de conformidad al artículo ciento treinta y ocho de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito; y k) por negarse el/los hipotecante/s, a cooperar en la actualización de valúo, de acuerdo a lo estipulado por la normativa emitida por el ente regulador de COMÉDICA DE R.L. VI) **NEGATIVA DE OTORGAR CANCELACIONES:** COMÉDICA DE R.L. no otorgará la cancelación de esta hipoteca, si a la fecha de la solicitud de cancelación de la misma, existiera incumplimiento a cargo del/los hipotecante/s y/o de terceros y a cargo del/los hipotecante/s solidario/s o subsidiariamente, en cuanto a las cuotas de pago por préstamos, tarjetas de créditos u otras obligaciones, por las operaciones que garantiza la presente hipoteca; tampoco se entregará el presente documento, ni emitirá el finiquito y/o cancelación, dentro de los quince días que establece la Ley de Protección al Consumidor, cuando el pago total del préstamo es realizado por medio de giro del exterior, sino hasta la confirmación de la disponibilidad sobre los fondos de dicho giro. VII) **VALÚO:** Para el caso de acción judicial, se estará a lo

"El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero, en fecha \_\_\_\_\_ en cumplimiento a los Arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento".



## CONTRATO DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

dispuesto en el artículo ciento treinta y tres literal "c" de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, valúo cuyos efectos legales son del conocimiento del/os hipotecante/s y/o de terceros y a cargo del/os hipotecante/s solidario/s o subsidiariamente, por explicación que al efecto le hizo el suscrito notario. (En caso de que el inmueble se encuentre en proindivisión a favor de dos o más personas relacionar lo siguiente: "Si los hipotecantes deciden no permanecer en el estado de proindivisión en que se encuentran, partiendo, desmembrando o delimitando el inmueble respectivo, conforme a lo que establece el Régimen especial de "Delimitación de derechos de propiedad o de posesión en inmuebles en estado de proindivisión", se obligan expresamente a comunicarle a COMÉDICA DE R.L. tal situación, así como el seguimiento de todo el proceso, previa autorización de ésta"). VIII) OBLIGACIONES DE COMÉDICA DE R.L.: a) informar al hipotecante por cualquiera de los medios y formas de contacto proporcionados por él, para inspeccionar el/os inmueble/s dado/s en garantía; b) emitir el finiquito y/o cancelación de la presente hipoteca una vez canceladas las obligaciones garantizadas por la misma; y c) aceptar los reclamos por escrito presentados por el hipotecante, en cualquiera de las Agencias de COMÉDICA DE R.L. derivados del presente instrumento. IX) FORMA DE TERMINACIÓN: COMÉDICA DE R.L. y el/os hipotecante/s establecen las siguientes formas de terminación del presente instrumento: a) por finalización del plazo pactado; b) por cancelación de las obligaciones amparadas con la presente hipoteca. X) DOMICILIO Y SOMETIMIENTO: Para los efectos de las obligaciones que por medio de este instrumento contrae el/os hipotecante/s, se somete/n a la competencia de los tribunales de la ciudad de \_\_\_\_\_, y al procedimiento establecido en el artículo ciento treinta y tres y siguientes de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, en el Juicio Ejecutivo que se le promueva y en sus incidentes. COMÉDICA DE R.L. será la depositaria de los bienes que se embarguen, sin obligación de rendir fianza, según lo establece el artículo ciento treinta y tres literal "b" de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, pero responderá por los deterioros que éstos sufran. XI) ACEPTACIÓN DE COMÉDICA DE R.L.: El primero de los comparecientes, en la calidad en que actúa, ME DICE: Que está de acuerdo con las cláusulas, condiciones, derechos, obligaciones y demás elementos jurídicos del presente instrumento, aceptándolos en todas sus partes, a favor de su representada. XII) DECLARACIÓN NOTARIAL: El suscrito notario y el/os hipotecante/s hacen constar: a) que por medio del presente instrumento, delegan a COMÉDICA DE R.L. para que pueda designar a las personas que crea conveniente, para presentar, revisar, corregir, sustituir folios, retirar sin inscribir, y retirar inscrito el presente instrumento, facultad que nos confiere 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, Registro Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, siendo de mi conocimiento todas las obligaciones que me impone dicha Ley obligándome a su cumplimiento, y quedando sujeto a las responsabilidades que pudieren surgir de su inobservancia; b) que nos obligamos a prestar toda la colaboración que fuere necesaria a COMÉDICA DE R.L., para subsanar cualquier error de forma o fondo que pudiere impedir la inscripción de este instrumento en el registro correspondiente, en el momento que nos sea solicitado; y c) el/os hipotecante/s manifiesta/n que ha/n designado libremente al notario autorizante de este instrumento, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 1 y conforme al artículo ciento cuarenta y uno de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito. Yo, el suscrito Notario, hago constar que comprobé que los comparecientes están solventes con la Administración Tributaria, asimismo, les advertí que para la inscripción del presente instrumento en el respectivo Registro, se requiere estar solvente con la Administración Tributaria, según establecen los artículos doscientos dieciocho y doscientos veinte del Código Tributario y artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué las obligaciones, condiciones y los efectos legales del

"El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero, en fecha \_\_\_\_\_ en cumplimiento a los Arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento".



## CONTRATO DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA

presente instrumento y su(s) anexo(s), cerciorándome que los conocen, comprenden y por ello otorgan. Leído que les hube íntegramente lo escrito en un solo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.-

DEPOSITADO  
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al  
Consumidor y 12 de su Reglamento.  
Superintendencia del Sistema Financiero.  
Fecha 30 ABR. 2014

---

\*El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero, en fecha \_\_\_\_\_ en cumplimiento a los Arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento\*.

