

MODELO DE HIPOTECA ABIERTA

NUMERO **LIBRO** En la ciudad de San Salvador, a las horas y minutos del día de de dos mil.... Ante mí,, Notario, de este domicilio, **COMPARECE:** el (los) señor (es), de años de edad,, del domicilio de, a quien en virtud de este instrumento conozco, e identifico con su Documento Único de Identidad número, portador de su Tarjeta de Identificación Tributaria Número, a quien en este acto se le denominará (n) "EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S) ", y **ME DICE (N): I) PRIMERA HIPOTECA ABIERTA.** Que (en la proporción que le corresponde equivalente a) **CONSTITUYE (N)** (Primera, segunda o el que corresponde) **HIPOTECA ABIERTA**, a favor de **SCOTIABANK EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA**, Institución bancaria, de este domicilio, con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce- doscientos cincuenta y un mil ciento setenta y dos- cero cero uno- cuatro, denominada en este instrumento "EL BANCO", sobre el inmueble siguiente: (Describir el inmueble conforme a su antecedente), jurisdicción de, departamento de Inscrito a favor del (los) hipotecante (s) al asiento de la matrícula número (al número del Libro de Propiedad) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de **II) PLAZO, MONTO Y OPERACIONES CUBIERTAS.** La Hipoteca Abierta se constituye para el plazo de años contados 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 adquiridas y las que a futuro adquiera (n) en forma personal el (la, los) hipotecante (s), así como cualquier obligación a favor de terceros y a cargo del (de, los) hipotecante (s) solidaria o subsidiariamente, y a favor del Banco, aunque en tales obligaciones no se haga remisión expresa a esta hipoteca 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, fianzas bancarias, sobregiros, créditos comerciales, créditos personales, descuentos directos e indirectos, inclusive créditos documentarios comerciales establecidos en el extranjero 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, y demás leyes vigentes, el Banco este autorizado a realizar. **III) FACULTADES DEL BANCO.** a) El Banco podrá aceptar o rechazar con entera libertad las operaciones o negocios que proponga el (la, los) hipotecante; ya que la sola constitución de esta hipoteca no implica obligación en la concesión de futuros créditos, u otras obligaciones crediticias a favor del hipotecante (s) y/o de terceras personas; b) En caso de otorgamiento de nuevos préstamos, financiamientos u operaciones de cualquier clase o forma, concedidos por **EL BANCO** a favor del hipotecante, estos deberán ser documentados por cuenta de él, (ellos); c) El Banco queda facultado para inspeccionar por cuenta del hipotecante, mientras esté vigente el plazo de la presente hipoteca, el inmueble objeto de este instrumento. **IV) OBLIGACIONES DEL (LA, LOS) HIPOTECANTE (S).** El hipotecante se obliga a: 1) Facilitar las escrituras de propiedad o cualquier otro documento necesario para gestionar en el Registro de Propiedad respectivo, la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye; 2) Asegurar contra cualquier riesgo asegurable, al ser requerido por el Banco, el inmueble que se hipoteca; a traspasar a favor del Banco las pólizas respectivas y a renovarlas oportunamente. Si las pólizas no fueren renovadas por lo menos quince días antes de su vencimiento, el Banco queda facultado para pagar las primas correspondientes y el (la, los) hipotecante (s) autoriza (n) al Banco a que cargue en su cuenta corriente o de ahorros, los gastos efectuados en tal concepto, así como el monto de las mencionadas primas; 3) Permitir que el Banco inspeccione el

inmueble dado en garantía, mientras esté vigente el plazo de esta hipoteca; 4) Mantener el inmueble hipotecado en buen estado de conservación, así como todos los bienes adheridos al mismo; 5) Solicitar la autorización por escrito del Banco, previo a introducir modificaciones o alteraciones en el inmueble hipotecado; 6) Solicitar la autorización por escrito del Banco, previo a cualquier forma de enajenación o arrendamiento del inmueble hipotecado; 7) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que afecten el inmueble hipotecado, comprometiéndose a presentar al Banco, siempre que éste lo requiera, los respectivos recibos o constancias de solvencia; y 8) A mejorar o cambiar la garantía, cuando el inmueble objeto de este contrato haya disminuido de valor, o esté en peligro su dominio o posesión. V) CAUSALES DE CADUCIDAD DEL PLAZO. El plazo de las obligaciones que garantiza esta hipoteca, y los consignados en este instrumento caducarán, y el Banco podrá exigir el pago de tales obligaciones, en su totalidad, en cualesquiera de los casos siguientes: a) Por falta de pago de por lo menos una cuota de capital o intereses de los créditos, u otras obligaciones concedidos a favor del (la, los) hipotecante (s) o de terceras personas, que estén amparados por esta hipoteca; b) En el caso que la presente escritura no pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, por la existencia de presentaciones o inscripciones de embargos o de cualquier tipo, o por cualquier otra razón, como en el caso de que existan observaciones hechas por el Registro Público 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, el contrato quedará resuelto y las cosas volverán al estado en que se encontraban previo a este acto; obligándose los comparecientes a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos; c) Si el (la, los) hipotecante (s) enajena (n), hipoteca (n) o constituye (n) cualquier derecho real o personal en todo o en parte sobre el inmueble que hipoteca sin haber solicitado y recibido previamente la autorización por escrito del Banco; d) Si el hipotecante deja transcurrir por lo menos un mes sin dar aviso por escrito al Banco de los deterioros sufridos en el bien hipotecado, o de cualquier otro hecho susceptible de disminuir su valor, perturbar su posesión o comprometer su dominio, por hechos de la naturaleza o actos humanos, al grado de que no cubra satisfactoriamente las obligaciones crediticias que garantiza esta hipoteca, todo de conformidad al artículo doscientos veintidós de la Ley de Bancos; e) Por incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas estipuladas en este documento o incurran en causal de caducidad de plazo de cualquiera de las obligaciones garantizadas; f) Por acción Judicial iniciada por terceros o por el mismo Banco en contra del (la, los) hipotecante (s) o de los terceros cuyas obligaciones quedan garantizados con esta hipoteca, relacionada o no con el inmueble dado en garantía; y, g) Si el (la, los) hipotecante (s) hubiere (n) ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de este contrato, y de cualquier gravamen del inmueble dado en garantía, en todo o en parte. VI) NEGATIVA DE OTORGAR CANCELACIONES. El Banco no otorgará la cancelación de esta hipoteca, mientras existan saldos pendientes a cargo del (la, los) hipotecante (s) o terceras personas mencionadas, por las operaciones bancarias que garantiza la misma. VII) HONORARIOS Y GASTOS. Serán por cuenta del (la, los, las) hipotecante(s) los gastos y honorarios de este instrumento, entre estos: todos los gastos en que el Banco tenga que incurrir para efectos de inscripción y/o cancelación de la presente hipoteca, 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; así como cualquier otro acto o gasto que se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado, para lo cual el(la) (sociedad) (es) hipotecante (s) autoriza (n) al Banco para que éste pueda cargar en cualquiera de sus cuentas corrientes y/o de ahorros ó en cualquier clase de depósito de dinero aperturado con el Banco, los gastos efectuados en tal concepto siempre y cuando se justifique por medio de prueba contable, lo cual acepta el hipotecante previa y expresamente en éste acto, durante todo el plazo de la presente hipoteca.. VIII) VALUO. Para el caso de acción Judicial, el hipotecante valúa el inmueble

hipotecado, incluyendo sus mejoras actuales y futuras construcciones en Dólares de los Estados Unidos de America, (Ver variante al final del modelo), valúo cuyos efectos legales son del conocimiento del hipotecante, por explicación que al efecto le hizo el suscrito Notario, y en todo caso según lo dispuesto en el Artículo doscientos diecisiete literal c) de la Ley de Bancos, quedando entendido que las dos terceras partes de este valúo servirán de base para el remate o adjudicación en pago del inmueble en caso de acción judicial. (Relacionar el Artículo 46, del Código de Familia, de acuerdo a lo detallado al final del modelo). (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, desmembrado 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 al Banco tal situación, así como el seguimiento de todo el proceso, previa autorización de éste”). El (los) otorgante (s) del presente instrumento Señor (es) _____, _____ designa (n) como Apoderado Especial para oír notificaciones al Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, facultades que serán ejercidas por la persona natural que éste designe respecto de la inscripción de los instrumentos sujetos a Registro, facultándolo además, para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a La Ley de Procedimientos Uniformes para La Presentación, Trámite y Registro o Deposito 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. IX) DECLARACIONES FINALES. a) SOMETIMIENTO ESPECIAL: El hipotecante se somete de manera especial a las disposiciones de la Ley de Bancos en lo que fuere pertinente y a las demás Leyes vigentes que regulen este tipo de contratos; así como a los anexos del presente contrato, que forman parte integrante del mismo. b) DOMICILIO ESPECIAL Y GASTOS. Para todos los efectos de las obligaciones que por este instrumento contrae (n) el hipotecante, se somete (n) a la competencia de los Tribunales de la ciudad de San Salvador; y al procedimiento establecido en el artículo doscientos diecisiete de la Ley de Bancos, en el Juicio Ejecutivo que pueda promoverle el Banco como consecuencia de los créditos que garantiza la presente Hipoteca 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 de cargo del (la,los) hipotecante las costas procesales que sean determinadas conforme a las reglas generales del derecho común, así como los gastos de esta escritura y cancelación en su caso, y cualquier otro en que el Banco incurriere en el cobro del préstamo concedido, inclusive los gastos personales. De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí al (la) (los) otorgante(s) que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria. Advertí al hipotecante lo establecido en el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. El suscrito Notario por este medio delego expresamente 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 testimonio que se extiende de la presente escritura matriz, en forma única y exclusiva al SCOTIABANK EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA, comprometiéndome a que no retiraré o autorizaré a persona distinta del Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, para llevar a cabo este trámite, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad al Banco, respecto de la inscripción del (los) instrumento (s) correspondiente (s). 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. Por todo lo anterior, me comprometo a colaborar o coadyuvar con el Scotiabank El Salvador, Sociedad

Anónima, 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. Así se expresó (aron) el (los) compareciente (s) a quien (es) expliqué los efectos legales de esta escritura; y leído que le (s) fue por mí todo lo escrito íntegramente, en un sólo acto sin interrupción, ratifica (n) su contenido al que nos comprometemos a cumplir las partes y firma (n) conmigo. DOY FE.

- **VARIANTES**

a) Si se hipotecan más de un inmueble deberá llevar valúo separado cada uno de ellos. La suma de tales valúos no deberá exceder el monto de la Hipoteca.

b) Si el inmueble que hipoteca es urbano, es necesario hacer mención del artículo 46 del Código de familia, en caso de ser destinado a vivienda familiar.

b.1) Si el inmueble es urbano y el hipotecante es casado o tiene conviviente.

En este estado COMPARECE: el (la) señor (a)....., de años de edad, (profesión u oficio), del domicilio de, a quien no conozco pero identifíco por medio de su Documento Único de Identidad número, portador de su Tarjeta de Identificación Tributaria número Y ME DICE: que otorga su consentimiento en el carácter de cónyuge del Hipotecante, para que pueda constituirse la hipoteca relacionada en este instrumento, para efectos de cumplir lo establecido en el artículo cuarenta y seis del Código de Familia.

b.2) Si el (los) inmueble (s) es (son) urbano(s) y el (la) hipotecante es soltero (a), no necesita autorización para constituir la hipoteca, deberá incluirse la siguiente redacción: "Bajo juramento el (la) Hipotecante declara que el inmueble hipotecado no está comprendido dentro de lo que establece el artículo cuarenta y seis del Código de Familia".