



## CONTRATO DE HIPOTECA ABIERTA

**NÚMERO** \_\_\_\_\_. **HIPOTECA ABIERTA.** En la ciudad de [\_\_\_\_\_], departamento de [\_\_\_\_\_], a las [\_\_\_\_\_] horas del día [\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_] del año dos mil [\_\_\_\_\_]. Ante mí, [\_\_\_\_\_], Notario, de este domicilio, **COMPARECEN:** por una parte \_\_\_\_\_, de [\_\_\_\_\_] años de edad, [Profesión u oficio], del domicilio de [\_\_\_\_\_], departamento de [\_\_\_\_\_], a quien conozco y en legal forma identifico por medio de su Documento Único de Identidad [\_\_\_\_\_]; actuando en su calidad de [\_\_\_\_\_] de la **SOCIEDAD DE AHORRO Y CREDITO ÓPTIMA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **SOCIEDAD DE AHORRO Y CREDITO ÓPTIMA, S. A.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-tres cero cero uno cero nueve-uno cero uno-cinco, denominada en este instrumento como “**OPTIMA**”; de cuya personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista (RELACIONAR A PERSONERIA DE OPTIMA), y por otra parte “El (La, Los, Las) [\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_] años de edad, [profesión u oficio], del domicilio de [\_\_\_\_\_] departamento de [\_\_\_\_\_] a quien hoy conozco e identifico con su Documento Único de Identidad \_\_\_\_\_, (si es persona jurídica deberá indicar el NIT de la sociedad, domicilio, e indicar en que calidad comparece el representante o apoderado y relacionar personería ); que en el transcurso de este Instrumento se denominará “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s), y ME DICEN: **I) GRAVAMEN:** que por este acto “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s) constituye PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, a favor de “**OPTIMA**”, gravamen que recae sobre UN inmueble, de naturaleza [\_\_\_\_\_] y construcciones que contiene inscrito a su favor al ASIENTO \_\_\_\_\_ de la Matrícula número \_\_\_\_\_, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la [\_\_\_\_\_] Sección del [\_\_\_\_\_] departamento de [\_\_\_\_\_] con un extensión superficial de [\_\_\_\_\_] situado en: \_\_\_\_\_, correspondiente a la ubicación geográfica de [\_\_\_\_\_] departamento de [\_\_\_\_\_] cuyas medidas son las siguientes: [\_\_descripción técnica del inmueble\_\_\_\_\_]. **II) PLAZO.** La Hipoteca Abierta que constituye ““El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s),” a favor de OPTIMA es por el plazo de [\_\_\_\_\_] AÑOS, contados a partir de esta fecha y que vencen el día \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL [\_\_\_\_\_]. **III) MONTO:** El monto de dicha Hipoteca Abierta será hasta por la cantidad de [\_\_\_\_\_] DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. **IV) FINALIDAD:** Dicha Hipoteca Abierta servirá para garantizar a OPTIMA el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones adquiridas y la que a futuro adquiera en forma personal “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s), así como cualquier obligación a favor de tercero y a cargo de “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” solidaria, subsidiariamente o como garante hipotecario, siempre y cuando se haga referencia a ella, en los instrumentos que contengan dichas obligaciones futuras a favor de Optima 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, fianzas bancarias, en general para garantizar toda clase de operaciones de crédito y que contemple la ley, dentro del plazo de la primera hipoteca aquí constituida, aceptando expresamente “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)”, que aun transcurrido el plazo de la primera hipoteca abierta, no se otorgará la cancelación de dicho gravamen mientras exista saldo alguno pendiente de pago a cargo de “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)”, y a favor de OPTIMA, por cualquier concepto y originado o derivado de las obligaciones a que se refiere esta cláusula. **V) DERECHOS DE OPTIMA.** a) Es expresamente convenido que OPTIMA podrá aceptar o rechazar con absoluta libertad las operaciones de crédito o negocios que le proponga “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)”, y b) verificar en cualquier tiempo y por cuenta de OPTIMA el inmueble que se hipoteca por medio de este instrumento a fin de verificar

*“El modelo del contrato que fue depositado en esta Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_, en cumplimiento de los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento”.*

el buen estado del mismo. **VI) DERECHOS DE “EL (LA, LOS, LAS) (SOCIEDAD) (ES) HIPOTECANTE (S)”**: “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)”, podrá ejercer el derecho de, desistimiento, retracto y renuncia en los casos en los que, de conformidad con el presente contrato y las leyes apliquen. **VII) OBLIGACIONES DE OPTIMA: a)** Respetar la designación del Notario que la parte deudora exprese por escrito para formalizar el presente instrumento; a dicho profesional no se le limitará ni demorará, directa o indirectamente el ejercicio de su función; lo que tampoco implicará el cobro de cantidad alguna por revisar sus proyectos de escritura; y b) proporcionar en forma clara, veraz y oportuna toda la información y explicaciones que requiera con relación al presente instrumento. **VIII) OBLIGACIONES DE “EL (LA, LOS, LAS) (SOCIEDAD) (ES) HIPOTECANTE (S)”**: “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” 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 OPTIMA el inmueble que se hipoteca y ceder lo beneficios de póliza a favor de Optima y renovarla oportunamente. 3. Permitir que Óptima inspeccione el inmueble dado en garantía, mientras esté vigente el plazo de esta hipoteca abierta. 4) mantener el inmueble hipotecado en buen estado de conservación, así como todos bienes adheridos al mismo. 5) a no constituir sobre el inmueble hipotecado, gravámenes, embargos, transferencias, enajenaciones o cualquier otro derecho que sobre el mismo se pretenda inscribir, de tal manera que el inmueble no podrá ser objeto de afectaciones. 6) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que afecten el inmueble hipotecado. 7) 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. 8) a permitir que OPTIMA, verifique la inversión de las obligaciones respaldadas con esta hipoteca abierta, previa notificación por escrito al hipotecante con veinticuatro horas de anticipación. 9) Durante la vigencia de la presente hipoteca abierta o de cualquier crédito en el que ésta se relacione, ““El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)”, se compromete cada dos años, actualizar el avalúo del inmueble dado en garantía. **IX) CADUCIDAD DEL PLAZO.** Los plazos de las obligaciones garantizadas por la presente hipoteca abierta se tendrán por caducados y las obligaciones que garanticen se volverán exigibles en su totalidad como plazo vencido en los siguientes casos; a) por incumplimiento de cualquiera de las condiciones o cláusulas estipuladas en este instrumento; b) cuando “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)”deje transcurrir un mes sin dar aviso a OPTIMA de los deterioros sufridos en el inmueble que se hipoteca y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio; c) cuando “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” hubiere ocultado cualquier gravamen del inmueble que se hipoteca u ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos, con perjuicio de los derechos de OPTIMA; d) por gravar, vender o enajenar el inmueble que se hipoteca sin previa autorización por escrito de OPTIMA; e) por falta de pago de capital o de intereses de los créditos concedidos a favor de ““El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s) o de terceras personas, que estén amparados por esta hipoteca abierta, siempre y cuando el impago obligue a OPTIMA por normativa a constituir reservas de saneamiento en los créditos”; f) por acción judicial iniciada contra “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)”, por parte de terceros o de la misma Sociedad Acreedora siempre y cuando represente un potencial y comprobable riesgo de impago; g) por la negativa del Registro de la Propiedad a inscribir esta escritura tal como se ha otorgado, por causas imputables al Hipotecante; h) 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 embargo, o por cualquier razón, 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, Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, no

*“El modelo del contrato que fue depositado en esta Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_, en cumplimiento de los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento”.*

obstante lo anterior, el compareciente se obliga a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos para corregir los respectivos problemas. En todos estos casos se tendrá por vencido el plazo del crédito u obligaciones crediticias amparadas con la garantía contenida en el presente instrumento, las cuales se volverán exigibles inmediatamente y en su totalidad; así mismo la tasa de interés vigente de las obligaciones que garantiza se elevara cinco puntos sobre saldos. **X) HONORARIOS Y GASTOS:** Serán por cuenta de “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” los honorarios de este Instrumento así como todos los gastos y cargos por el trámite de registro de la misma, o los derechos de registro en que la Sociedad tenga que incurrir para efectos inscripción y/o cancelación de la presente hipoteca, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas o Registro Social de Inmuebles respectivo, tales como los derechos de registro, sustituciones de folios, certificaciones extractadas o literales, anotaciones preventivas, ampliaciones, modificaciones, rectificaciones y 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; quedando entendido que la anterior enumeración no es de carácter taxativa, sino ejemplificativa, así como cualquier otro acto o gasto de OPTIMA considere necesario para cumplir con el fin antes indicado. Así también serán por cuenta de “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” los gastos, o cargos y honorarios de esta Escritura, los de su registro, cancelación y los impuestos fiscales de los documentos que deban otorgarse. **XI) VALÚO:** Para el caso de acción judicial “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” valúa el inmueble que se hipoteca en conjunto, incluyendo sus mejoras, construcciones y anexidades presentes y futuras que se realicen en el inmueble, en [\_\_\_\_\_] dólares de los Estados Unidos de América, cuyos efectos legales son del conocimiento de “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” por explicaciones que al respecto les hizo el suscrito Notario, quedando entendido que las dos terceras partes de este valúo servirán de base para el remate en caso de subasta. **XII) DOMICILIO.** Para los efectos legales de esta escritura, OPTIMA y “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” señalan la ciudad y departamento de \_\_\_\_\_ como domicilio especial, a la jurisdicción de cuyos tribunales se someten. **XIII) ACEPTACION DE OPTIMA.** Presente desde el inicio de este instrumento (Nombre del apoderado de Optima), actuando en la calidad al inicio relacionada ME DICE: que está enterado(a) y de acuerdo con los términos del presente instrumento y los acepta en todas sus partes dándose por recibido de los derechos conferidos por el (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” a favor de su representada y en especial respecto al sometimiento del domicilio especial. **XIV) DESIGNACIONES NOTARIALES:** “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)” declara(n) que ha designado y contratado de manera libre y espontánea los servicios profesionales del Notario autorizante de este instrumento para que pueda legalizar las correspondientes escrituras relacionadas con el crédito aquí contenido y que ha sido aprobado por OPTIMA y que no ha sido objeto de imposición, directa o indirecta, de parte de La Sociedad para designar al Notario que autoriza este instrumento; en consecuencia de lo anterior, declaran que de parte de OPTIMA, sus funcionarios, ejecutivos y/o empleados, sean estos Notarios, no han tenido ninguna limitación ni dilación directa para que libremente haya podido designar al Notario de su preferencia, en tal sentido libera y exonera a OPTIMA y a las personas antes mencionadas de toda responsabilidad derivada de la aplicación del Artículo veinte literal a) de la Ley de Protección al Consumidor. **XV) RESOLUCIÓN DE RECLAMOS:** “El (La, Los, Las) (Sociedad) (es) Hipotecante (s)”, tendrá a su disposición la línea telefónica dos uno dos uno cero seis cero seis, para atender y dar solución a posibles consultas, reclamos y para la resolución de posibles conflictos. También podrá acceder a todos los canales que OPTIMA ponga a su disposición, los cuales podrán ser, sin limitarse agencias, pagina Web y redes sociales. **XVI) DECLARACION DEL NOTARIO:** El (la) suscrito(a) Notario declara bajo juramento: i) que OPTIMA le ha proporcionado un modelo de contrato, con todas las explicaciones necesarias para que el(la)

*“El modelo del contrato que fue depositado en esta Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_, en cumplimiento de los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento”.*



## CONTRATO DE HIPOTECA ABIERTA

suscrito(a) pueda elaborar y otorgar ante sus oficios de Notario el contrato correspondiente a este instrumento. ii) que 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 Hipoteca, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, para la presentación y retiro del presente instrumento en forma única y exclusiva a OPTIMA, comprometiéndome a que no retire ni autorice a otra persona distinta de las que me pueda indicar OPTIMA para llevar a cabo este trámite, exonerando desde este momento de cualquier tipo de responsabilidad a OPTIMA respecto de la inscripción del presente instrumento. Así mismo declaro, estar en conocimiento del compromiso que me impone el artículo sesenta y siete de la Ley del 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 Hipoteca Sociedad de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual especialmente lo dispuesto en sus artículos siete, ocho y nueve, quedando sujeta 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 a coadyuvar con OPTIMA, a solicitud de esta para solventar cualquier tipo de observación realizada por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, incluyendo la sustitución de folios o la modificación, rectificación o emisión de un nuevo instrumento cuando sea necesario. **El(La) suscrito (a) Notario (a) DOY FE:** a) que advertí al compareciente de la obligación que tiene que estar solvente del pago de sus impuestos respectivos para la inscripción de esta escritura en el Registro correspondiente, de conformidad a lo que dispone el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado; y b) Que para la inscripción de este instrumento en el Registro correspondiente, de conformidad al artículo doscientos veinte del Código Tributario se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda, por la Administración Tributaria. Así se expresó el compareciente, a quien expliqué los efectos legales del presente instrumento, y leído que le hubiese escrito íntegramente, en un solo acto, sin interrupción, manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**

*“El modelo del contrato que fue depositado en esta Superintendencia del Sistema Financiero en fecha \_\_\_\_\_, en cumplimiento de los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento”.*