



# ANOTA



**Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico**

**P.O. Box 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613**

**Tel. (787) 758-2773 Fax: (787) 759-6703**

**asociación@anotapr.org www.anotapr.org**

**Núm. 4**

**JULIO -- AGOSTO**

**AÑO 2013**

***Miembro de la Unión Internacional del Notariado***

## EDUCACIÓN CONTINUA

**A continuación presentamos guía para preparar una**

### **HIPOTECA COMERCIAL**

**Esta guía se ha preparado a espacio sencillo para economizar páginas en este Boletín**

#### ----- HIPOTECA -----

--- En la ciudad de \_\_\_\_\_, Puerto Rico, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días de \_\_\_\_\_ de dos mil trece (2013). -----

#### ----- ANTE MÍ -----

--- Abogado y Notario Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia en \_\_\_\_\_, Puerto Rico y oficina abierta en \_\_\_\_\_, Puerto Rico. -----

#### ----- COMPARECEN -----

--- **DE LA PRIMERA PARTE:** \_\_\_\_\_, mayor de edad, soltero, ejecutivo y vecino de \_\_\_\_\_, Puerto Rico, denominada esta parte de ahora en adelante como el **DEUDOR HIPOTECARIO**. -----

--- **DE LA SEGUNDA PARTE:** \_\_\_\_\_, una institución bancaria organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por \_\_\_\_\_, mayor de edad, soltero, ejecutivo y vecino de \_\_\_\_\_, Puerto Rico, autorizada a comparecer en este acto según Resolución Corporativa suscrita por el Secretario de la Corporación el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil trece (2013), en adelante denominado como el **ACREEDOR HIPOTECARIO**. -----

--- Yo, el Notario, **DOY FE** del conocimiento personal de los comparecientes y por sus dichos, **DOY FE** de su edad, estado civil, circunstancias personales y vecindad. Me aseguran tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento y en tal virtud libremente: -----

---

----- **EXPONEN** -----

--- **PRIMERO:** Título. El **DEUDOR HIPOTECARIO** ostenta título de dominio del inmueble descrito en el párrafo DECIMOSEXTO de esta escritura, de aquí en adelante denominado el Bien Hipotecado. -----

--- **SEGUNDO:** El Pagaré Hipotecario. En este acto el **DEUDOR HIPOTECARIO** suscribe ante mí un pagaré, de aquí en adelante denominado el Pagaré Hipotecario, que se transcribe literalmente en el párrafo DECIMOQUINTO de esta escritura. -----

--- **TERCERO:** Constitución de Hipoteca. Se constituye la presente Hipoteca para garantizar: -----

----- (i) El pago del principal del "Pagaré Hipotecario" y de los intereses al tipo allí fijado y convenido; -----

----- Se hace constar que la suma principal del Pagaré Hipotecario es de **DOSCIENTOS VEINTE MIL DÓLARES (\$220,000.00)**, a una tasa de interés fija de doce por ciento (12.00%), con vencimiento a la presentación. -----

----- (ii) El cumplimiento de las disposiciones del Pagaré Hipotecario y de esta escritura; -----

----- (iii) Una suma adicional líquida igual al monto de la suma de cinco (5) anualidades de intereses sobre el Pagaré Hipotecario, para intereses además de los garantizados por la ley, de aquí en adelante denominada Suma Adicional para Intereses; -----

----- (iv) Una suma adicional líquida de **VEINTIDÓS MIL DÓLARES (\$22,000.00)**, para otros adelantos que pueda efectuar el portador del Pagaré Hipotecario conforme a las disposiciones de esta Hipoteca, de aquí en adelante denominada Suma Líquida para otros Adelantos; -----

----- (v) Una suma adicional líquida, de **VEINTIDÓS MIL DÓLARES (\$22,000.00)**, la cual se considerará líquida y exigible sin que sea necesario que ningún tribunal haga una liquidación posterior o apruebe, para gastos, costas y honorarios de abogado del portador del Pagaré Hipotecario, en el caso de que dicho portador recurriese a los tribunales o cualquier otra agencia gubernamental para poder cobrar la totalidad o cualquier parte del principal del Pagaré Hipotecario, o parte de los intereses fijados y convenidos en el mismo bien sea por ejecución de hipoteca o por acción civil u otro procedimiento y de aquí en adelante denominada Suma Adicional para Daños Líquidos. -----

----- El **DEUDOR HIPOTECARIO** por la presente constituye una Hipoteca voluntaria a favor del tenedor del Pagaré Hipotecario, incluyendo el tenedor presente o cualquier tenedor futuro del mismo, de aquí en adelante denominado el Acreedor Hipotecario sobre el Bien Hipotecado descrito en el Expositivo DECIMOSEXTO de esta escritura, haciéndose extensiva esta Hipoteca a las accesiones naturales, a las mejoras, a los frutos pendientes o a cualquier mejora o edificación existente o que con posterioridad a esta Hipoteca se haga o construya en el Bien Hipotecado. -----

--- **CUARTO:** Expropiación Forzosa. En caso de que todos o cualquier parte del Bien Hipotecado fuesen expropiados como resultado de, o en sustitución de, o en anticipación del ejercicio del derecho de expropiación, o dominio eminente, o si ocurriese un cambio de nivel que afectara adversamente el Bien Hipotecado, el Acreedor Hipotecario tendrá derecho a percibir la totalidad de las sumas adjudicadas y los pagos hechos con motivo de dicha expropiación forzosa. El **DEUDOR HIPOTECARIO** se obliga a pagar todos los gastos y costas incluyendo, sin que esto se interprete como una limitación, los gastos y honorarios de abogado, del Acreedor Hipotecario relacionados con dicha expropiación y el procedimiento de obtener cualquier adjudicación o pago relacionado con la misma. Todas las adjudicaciones y pagos que sean cobrados por el Acreedor Hipotecario, después del

---

pago de las costas y gastos, incluyendo, sin limitación, los gastos y honorarios de abogado, incurridos en la obtención de la misma, serán aplicados por el Acreedor Hipotecario al pago de cualesquiera obligaciones o pagarés del **DEUDOR HIPOTECARIO** garantizados por el Pagaré Hipotecario en la forma que se provea en el Contrato de Prenda u otro instrumento mediante el cual el Pagaré Hipotecario quede cedido o dado en prenda. -----

---**QUINTO:** Seguro. Como se dispone en el Artículo Ciento Sesenta (160) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico [Ley Número Ciento Noventa y Ocho (198) del diez (10) de agosto de mil novecientos setenta y nueve (1979), Treinta Leyes de Puerto Rico Anotadas Sección Dos Mil Quinientos Cincuenta y Seis (30 L.P.R.A. Sección 2556)], esta Hipoteca se extiende al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al **DEUDOR HIPOTECARIO** por los aseguradores del Bien Hipotecado, y el "Acreedor Hipotecario" tendrá derecho a recibir directamente del asegurador todos los pagos que puedan vencer de acuerdo con cualquier póliza de seguro. Dichos pagos, después de deducir de los mismos todos los gastos y costas, incluyendo, sin que esto se interprete como una limitación, los honorarios y gastos de abogado incurridos en el cobro de los mismos, se aplicarán, a opción del Acreedor Hipotecario, a cuenta del pago de cualesquiera pagarés u obligaciones del **DEUDOR HIPOTECARIO** por los cuales el Pagaré Hipotecario hubiese sido cedido o entregado en prenda como garantía. Todo o parte del importe de tales indemnizaciones de seguro podrá, sin que esto se interprete como una renuncia de derecho del Acreedor Hipotecario a cobrar cualesquiera fondos de la misma clase que se puedan recibir posteriormente, ser entregado al **DEUDOR HIPOTECARIO** para reembolsar total o parcialmente los gastos del **DEUDOR HIPOTECARIO** incurridos en la reparación o restauración de tales partes del Bien Hipotecado que hubiesen sido dañadas por el siniestro cubierto por dicha póliza o pólizas de seguro. -----

---**SEXTO:** Anticipos Adicionales. Si el **DEUDOR HIPOTECARIO:** (i) dejare de efectuar puntualmente el pago de todas las Imposiciones, según dicho término se define más adelante, o (ii) dejare de mantener el Bien Hipotecado cubierto por seguro, según de tiempo en tiempo requiera el Acreedor Hipotecario, o (iii) dejare sin efectuar la cancelación de cualquier hipoteca, gravamen o carga que pueda afectar el Bien Hipotecado, o parte del mismo, que quede prohibido por las disposiciones del Contrato de Prenda u otro instrumento mediante el cual el Pagaré Hipotecario se cedió o se entregó en prenda, o (iv) dejare de mantener el Bien Hipotecado en buen estado de conservación, o (v) dejare de cumplir con cualquier disposición u obligación de dicho Contrato de Prenda u otro instrumento, entonces el Acreedor Hipotecario, en cualquier momento después de la fecha del tal incumplimiento, podrá, sin estar obligado a ello, anticipar las sumas que puedan ser, a juicio del Acreedor Hipotecario, necesarias para el cumplimiento de tales disposiciones u obligaciones de la **DEUDOR HIPOTECARIO**, y el Acreedor Hipotecario en tal caso podrá tomar cualesquiera otros pasos que a su juicio estime necesario o conveniente para tales propósitos, sin que sea necesario que el Acreedor Hipotecario obtenga el consentimiento del **DEUDOR HIPOTECARIO** y sin que sea necesario que el Acreedor Hipotecario exija del **DEUDOR HIPOTECARIO** el cumplimiento de dicha condición y sin que la actuación del Acreedor Hipotecario se interprete como renuncia o descarga de cualquier obligación o incumplimiento del **DEUDOR HIPOTECARIO**. La totalidad de las sumas que el Acreedor Hipotecario podrá adelantar o desembolsar para los fines indicados en este párrafo y todos los gastos y costas incluyendo, sin que esto se interprete como una limitación, los gastos y honorarios de abogado, que el Acreedor Hipotecario pueda incurrir en relación con los mencionados adelantos adicionales, conjuntamente con los intereses sobre el importe de dichos anticipos al tipo que se establece en el Pagaré Hipotecario desde la fecha de tales adelantos y pagos, se considerará como un crédito adicional garantizado por esta Hipoteca y el **DEUDOR HIPOTECARIO** se obliga a pagar los mismos al Acreedor Hipotecario puntualmente al recibir notificación de los mismos. ----

--- **SÉPTIMO:** Garantías Adicionales. El **DEUDOR HIPOTECARIO**, a su costo, se obliga a otorgar, reconocer, entregar, y obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los instrumentos y además a tomar los pasos necesarios, que el Acreedor Hipotecario de tiempo en tiempo pueda razonablemente exigir con el

---

propósito de dar más cumplida garantía al Acreedor Hipotecario de las propiedades y de los derechos que por la presente se hipotecan y ceden a favor del Acreedor Hipotecario o que se pretenden hipotecar o ceder. Sin que sea necesario el consentimiento de, o la notificación al **DEUDOR HIPOTECARIO**, y sin menoscabar el gravamen de y los derechos creados por esta Hipoteca, el Acreedor Hipotecario podrá aceptar, sin que esto se interprete como una obligación de parte del **DEUDOR HIPOTECARIO** de suplirlo, del **DEUDOR HIPOTECARIO** o de cualquier otra persona o personas, garantías adicionales para garantizar el Pagaré Hipotecario o para garantizar las obligaciones del **DEUDOR HIPOTECARIO** a su vez garantizadas por la cesión o prenda del Pagaré Hipotecario; y ni el hecho de que esta Hipoteca sea constituida, ni el hecho de que el "Acreedor Hipotecario" pueda haber aceptado garantías adicionales se considerará como un impedimento al Acreedor Hipotecario de proceder en primer término al cobro de la garantía constituida por esta Hipoteca, o de las garantías adicionales antes mencionadas, quedando entendido que los derechos y el gravamen que el Acreedor Hipotecario tiene, de acuerdo con esta Hipoteca, no se menoscabarán en ningún caso. -----

--- **OCTAVO: Incumplimiento.** En el momento en que exista un evento de incumplimiento bajo cualquier contrato mediante el cual el Pagaré Hipotecario haya sido cedido o dado en prenda, o exista cualquier omisión de pagar cualquier suma bajo el Pagaré Hipotecario a su vencimiento, o exista cualquier otro incumplimiento con cualquier obligación, condición o acuerdo establecido en esta Escritura de Hipoteca, o cualquier representación o garantía significativa del **DEUDOR HIPOTECARIO** se demuestra que es falsa a la fecha en la cual se hizo en cualquier extremo significativo, entonces el Acreedor Hipotecario podrá, a su elección, proceder a hacer cumplir el pago del Pagaré Hipotecario y/o ejecutar el gravamen de esta Hipoteca contra el Bien Hipotecado o cualquier parte de éste mediante procedimientos sumarios o de cualquier otra forma, y hacer que dicho Bien Hipotecado sea vendido de acuerdo con el decreto u orden de un tribunal de jurisdicción competente; y hasta el punto en que sea permitido por la ley, tomar posesión del Bien Hipotecado o cualquier parte de éste, por la fuerza, procedimientos sumarios, desahucios o de cualquier otra forma, lanzar al **DEUDOR HIPOTECARIO** o a cualquier otra persona, del Bien Hipotecado y remover cualquier propiedad allí colocada, y administrar el Bien Hipotecado y recibir de éste cualquier ingreso, rentas u otro producto que los mismos o cualquier parte de ellos devenguen. En relación con lo anterior, el Acreedor Hipotecario podrá en cualquier momento mientras esté pendiente cualquier proceso judicial relacionado con esta Hipoteca o con el Pagaré Hipotecario, solicitar del tribunal que tenga jurisdicción sobre la materia, que se designe un síndico para administrar el Bien Hipotecado, así como todas las rentas, ingresos y beneficios de cualquier naturaleza que resulten de la administración del Bien Hipotecado, y dicho síndico tendrá tan amplias facultades y poderes como usualmente se le conceden a un síndico por un tribunal, y su nombramiento se hará por el tribunal como una cuestión de derecho absoluto concedido al Acreedor Hipotecario sin que se tenga en consideración el valor del Bien Hipotecado ni la solvencia del **DEUDOR HIPOTECARIO** o de cualquier otro demandado; y el **DEUDOR HIPOTECARIO** por la presente consiente al nombramiento de dicho síndico y acuerda no interponer defensa alguna al nombramiento del mismo. -----

---**NOVENO: Valoración para Fines de Ejecución.** En cumplimiento con las disposiciones del Artículo Ciento Setenta y Nueve (179) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico [Ley Número Ciento Noventa y Ocho (198) del diez (10) de agosto de mil novecientos setenta y nueve (1979), Treinta Leyes de Puerto Rico Anotadas Sección Dos Mil Quinientos Setenta y Cinco (30 L.P.R.A. Sección 2575)], al **DEUDOR HIPOTECARIO** la presente declara y conviene que el valor de los Bien Hipotecado es de **DOSCIENTOS VEINTE MIL DÓLARES (\$220,000.00)**. -----

----- **DÉCIMO: Ejecución.** En el caso de que el Pagaré Hipotecario fuese cedido o entregado en prenda o en otra forma gravado como garantía para el pago de cualquier otro pagaré u obligación del **DEUDOR HIPOTECARIO** o de cualquier otra persona, el **DEUDOR HIPOTECARIO** por la presente conviene: -----

---

----- (a) Que el Acreedor Hipotecario podrá ejecutar esta Hipoteca y podrá valerse de todos los otros derechos, remedios, poderes o privilegios que se disponen en esta escritura o que existen o puedan en el futuro existir en derecho, en equidad, por ley, o en otra forma, sin que sea necesario que el Acreedor Hipotecario en primer término ejecutare dicha prenda u otro gravamen que fuese así constituido sobre el Pagaré Hipotecario, con la misma amplitud y con la misma fuerza y efecto que si el Pagaré Hipotecario hubiese sido cedido o entregado directamente al Acreedor Hipotecario en lugar de haber sido cedido o entregado en prenda como garantía, disponiéndose, sin embargo, que nada contenido en este Expositivo DÉCIMO se interpretará como un relevo para el **DEUDOR HIPOTECARIO** de obligaciones de cumplir con las disposiciones del Contrato de Prenda u otro instrumento bajo el cual el Pagaré Hipotecario queda cedido o entregado en prenda. -----

----- (b) El **DEUDOR HIPOTECARIO** se obliga a no hacer uso de cualquier derecho que tenga para solicitar la cancelación de esta Hipoteca en el Registro de la Propiedad por motivo del transcurso del tiempo a constar desde la fecha de constitución de esta Hipoteca, bien sea de acuerdo con las disposiciones del Artículo Ciento Cuarenta y Cinco (145) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, [Ley Número Ciento Noventa y Ocho (198) del diez (10) de agosto de mil novecientos setenta y nueve (1979), Treinta Leyes de Puerto Rico Anotadas Sección Dos Mil Cuatrocientos Sesenta y Nueve (30 L.P.R.A. Sección 2469)] o en otra forma, y se compromete, además, cuando fuese así exigido por el Acreedor Hipotecario, a otorgar y causar la inscripción en el Registro de la Propiedad, a su costo, de cualquier otro instrumento adicional que fuese necesario o conveniente para la preservación del gravamen de la hipoteca aquí constituida hasta el completo pago del pagaré o crédito garantizado por el gravamen sobre el Pagaré Hipotecario. Sin que esto se interprete como una limitación de la generalidad de lo que antecede, al **DEUDOR HIPOTECARIO** conviene, a menos que el Acreedor Hipotecario hubiese consentido por escrito a la cancelación en el Registro de esta Hipoteca en una fecha más temprana, que se presume concluyentemente que esta Hipoteca subsistirá por un período de veinte (20) años a contar desde la fecha de su constitución; y el **DEUDOR HIPOTECARIO** por la presente renuncia a cualquier derecho que tenga o pueda tener bajo las disposiciones de dicho Artículo Ciento Cuarenta y Cinco (145) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico a solicitar la cancelación de esta Hipoteca en una fecha más temprana. -----

---UNDÉCIMO: Gastos. Todos los gastos y costas de esta escritura, de una o más copias certificadas de la misma y de la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad; todos los gastos de cualesquiera documentos adicionales que se puedan exigir en el futuro, incluyendo la inscripción de éste en el Registro de la Propiedad, si fuese necesario; y todos los gastos de todos los documentos de cancelación, incluyendo el costo de inscripción de éste, serán por cuenta del **DEUDOR HIPOTECARIO**. -----

---DUODÉCIMO: Definiciones. Como se usa en esta Hipoteca, la palabra "Imposiciones" significará todas las contribuciones sobre la propiedad, bien sean muebles o inmuebles, todos los impuestos (incluyendo, sin que esto se interprete como una limitación, todos los impuestos para mejoras o para beneficio del público, bien sean comenzados o determinados antes de la fecha de esta escritura o mientras esta Hipoteca quede en vigor), el costo de agua, alcantarillado, electricidad, otras utilidades y otras rentas, cuotas y cargas, arbitrios, impuestos, patentes, derechos de permisos, derechos de inspección y otros derechos de autorización y otros cargos, en cada caso, bien sea general o especial, rutinaria o extraordinaria, previstos o imprevistos, de cualquier naturaleza incluyendo todas las penalidades e intereses sobre los mismos, que podrán ser en cualquier momento impuestos o confirmados sobre, o con respecto a, o que puedan constituir un gravamen sobre: (a) el Bien Hipotecado o cualquier parte de éste o sobre cualesquiera rentas, frutos, ingresos o productos del Bien Hipotecado o de cualquier derecho o interés en éste, o (b) sobre cualquier uso o posesión de, o proviniendo de ventas del Bien Hipotecado o cualquier parte de éste, o (c) esta Hipoteca, cualesquiera intereses sobre el crédito hipotecario o cualquier otro pago adeudado por el "Acreedor Hipotecario" de acuerdo con las disposiciones de la hipoteca aquí constituida; excluyéndose, sin embargo, las

---

contribuciones sobre ingresos que actualmente se imponen o que se impondrán en el futuro por los Estados Unidos de América de acuerdo con las disposiciones del Código de Rentas Internas Federal del Mil Novecientos Cincuenta y Cuatro (1954) o por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Contribuciones Sobre Ingresos de Mil Novecientos Cincuenta y Cuatro (1954), o de cualquier otra ley del Congreso o ley de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico de la misma naturaleza que pueda modificar, enmendar o sustituir las leyes antes mencionadas. -----

----- **DECIMOTERCERO:** Misceláneos. Las disposiciones de esta escritura se hacen expresamente extensivas a los sucesores, herederos y cesionarios del **DEUDOR HIPOTECARIO** y a toda persona cuyo derecho fuere derivado de, o surgiera del **DEUDOR HIPOTECARIO**. Ni esta Hipoteca ni cualquier disposición de la misma podrán ser alteradas, renunciadas, descargadas o terminadas verbalmente, siendo necesario para tal caso otro instrumento por escrito firmado por el Acreedor Hipotecario, del cual se tomará nota en el Pagaré Hipotecario por endoso del mismo.

----- **DECIMOCUARTO:** Otros Términos y Condiciones. Los siguientes términos y condiciones son parte de esta Hipoteca y son extensivos a los sucesores, herederos y cesionarios del **DEUDOR HIPOTECARIO**, a toda persona cuyo derecho fuera derivado de o surgiera del **DEUDOR HIPOTECARIO** y a los sucesores o cesionarios de tales personas, y son para el beneficio del Acreedor Hipotecario. Además, si cualquiera de los términos y condiciones contenidos en este párrafo fueran inconsistentes o contrarios a cualquier otro término o condición contenido en esta escritura, los términos y condiciones de este párrafo prevalecerán sobre los mismos. --

----- **(a) Representaciones y Garantías.** El **DEUDOR HIPOTECARIO** por este medio representa y garantiza al Acreedor Hipotecario lo siguiente: -----

----- **(i) Ausencia de Desperdicios Peligrosos.** Es el mejor entender del **DEUDOR HIPOTECARIO**, de que no ha habido ninguna descarga de aceite, materiales peligrosos, desperdicios peligrosos, sustancias peligrosas o sustancias tóxicas, según se define en el volumen cuarenta y dos (42) del "United States Code" ("U.S.C."), secciones noventa y seis cero uno (9601) y subsiguientes, cuarenta y dos (42) U.S.C., secciones sesenta y nueve cero uno (6901) y subsiguientes, volumen quince (15) U.S.C., secciones veintiséis cero uno (2601) y subsiguientes, y los reglamentos promulgados bajo estas secciones, y cualquier ley federal, estatal o local aplicable, y sus reglas y reglamentos (todo lo anterior se define como "Desperdicios Peligrosos") en, dentro o sobre el Bien Hipotecado, que pudieran tener un efecto adverso significativo en el Bien Hipotecado o esta Hipoteca, y es el mejor entender de los oficiales y ejecutivos del **DEUDOR HIPOTECARIO**, sin haber hecho una investigación independiente, de que no ha habido ninguna de dichas descargas, en, sobre o dentro de ninguna propiedad inmueble en la vecindad del Bien Hipotecado que, a través de migración sólida o a través de aguas subterráneas, haya llegado a descansar o localizarse en el Bien Hipotecado o que pudiera esperarse razonablemente de que llegara a descansar o localizarse en el Bien Hipotecado. Al presente no hay Desperdicios Peligrosos almacenados o localizados en, dentro o sobre cualquier parte del Bien Hipotecado, y el **DEUDOR HIPOTECARIO** acuerda y conviene de que indemnizará al Acreedor Hipotecario por cualquier daño, pérdida o responsabilidad incurrida por el Acreedor Hipotecario como consecuencia de la aplicación de cualquier ley, incluyendo cualquier legislación conocida como "super fondo" o "super gravamen" (en el idioma anglosajón, "Super Fund" o "Super Lien"), relacionada con la presencia de aceite o Desperdicios Peligrosos en el Bien Hipotecado, independientemente de si dicha legislación es federal, estatal o local. El **DEUDOR HIPOTECARIO** expresamente reconoce que este acuerdo de indemnización sobrevivirá cualquier ejecución de esta Hipoteca y beneficiará al Acreedor Hipotecario, sus sucesores y cesionarios, en caso de que el Acreedor Hipotecario se convierta en dueño del Bien Hipotecado. -----

----- **(ii) Ausencia de Litigios.** Salvo que de otra forma se haya informado por el **DEUDOR HIPOTECARIO**, no existen acciones, demandas, o investigaciones, incluyendo, pero sin limitarse a, procedimientos de expropiación forzosa, pendientes o, de acuerdo con el mejor conocimiento del **DEUDOR HIPOTECARIO**, amenazados en

---

contra de o afectando el Bien Hipotecado, o que pudieran estar relacionados o afectar la validez de esta Hipoteca, y el **DEUDOR HIPOTECARIO** no está en incumplimiento con ninguna orden, recurso, interdicto, decreto o demanda de ningún tribunal o agencia administrativa o autoridad gubernamental que afecte el Bien Hipotecado o el uso de éste. -----

----- (iii) Cumplimiento con la Ley. Es el mejor entender del **DEUDOR HIPOTECARIO**, que el Bien Hipotecado está en cumplimiento con todas las leyes y reglamentaciones gubernamentales, incluyendo pero no limitado a aquellas que gobiernan la zonificación, el uso de la propiedad, subdivisión, control de subdivisión, salud, seguridad, protección contra incendios y protección del ambiente, excepto en la medida en que la falta de cumplimiento con esas leyes o reglamentaciones gubernamentales no afecte significativamente el Bien Hipotecado o esta Hipoteca. ---

----- (b) Ciertos Acuerdos y Condiciones. El **DEUDOR HIPOTECARIO** acuerda y conviene lo siguiente: -----

----- (i) Provisión para el Pago de Gravámenes Gubernamentales y Otras Obligaciones. Para asegurar el pago de todas las Imposiciones, impuestos, cargos, tarifas de uso por agua y alcantarillado, rentas sobre la tierra y cualquier otro gravamen de cualquier nombre o naturaleza, o cualquier otra obligación que pueda tener prioridad sobre la hipoteca aquí constituida, y los cuales son tasados o pagaderos con referencia al Bien Hipotecado, el **DEUDOR HIPOTECARIO**, si así lo solicita el Acreedor Hipotecario, pero únicamente luego de haber ocurrido un incumplimiento bajo esta escritura, el Pagaré Hipotecario, o bajo el contrato o acuerdo mediante el cual el Pagaré Hipotecario ha sido cedido o dado en prenda al Acreedor Hipotecario, depositará con el Acreedor Hipotecario el primer (1<sup>er</sup>) día de cada mes, una suma determinada por el Acreedor Hipotecario como suficiente para proveer un fondo adecuado para pagar cualquiera de dichas sumas por los menos diez (10) días antes de que las mismas venzan; y en cualquier momento en que el Acreedor Hipotecario determine que las sumas acumuladas conforme a las disposiciones de esta sección son insuficientes para cumplir con la obligación para las cuales esos depósitos fueron hechos, el **DEUDOR HIPOTECARIO** pagará a requerimiento del Acreedor Hipotecario, cualquier suma necesaria para cubrir dicha deficiencia. Cada uno de dichos depósitos, a la opción del Acreedor Hipotecario, podrá ser aplicado directamente a la obligación en referencia de la cual dicho depósito se hizo o a cualquier otra obligación del **DEUDOR HIPOTECARIO** garantizada mediante esta Hipoteca hasta el ámbito máximo permitido por la ley. Dichos depósitos serán mantenidos en una cuenta que devengue intereses y todo interés devengado en la misma será añadido a dichos depósitos o, a la discreción del Acreedor Hipotecario, aplicados a las obligaciones aseguradas por esta Hipoteca o por la prenda del Pagaré Hipotecario. Excepto según se dispone en la oración anterior, dichos depósitos podrán ser mezclados con otros activos del Acreedor Hipotecario mientras sea permitido por ley, e invertidos por el Acreedor Hipotecario a su discreción y para su cuenta, sin ninguna obligación de pagar los ingresos de dicha inversión a la Deudora Hipotecaria o a su cuenta. -----

----- (ii) Mantenimiento del Bien Hipotecado; Alteraciones. El **DEUDOR HIPOTECARIO** mantendrá el Bien Hipotecado en buenas condiciones y buen estado de reparación según ahora se encuentran o puedan ser puestos en el futuro, bajo las circunstancias (salvo por desgaste ordinario), hará todas las reparaciones, reemplazos, adiciones y mejoras que sean necesarios o apropiados para conducir apropiadamente su negocio, y no permitirá ni cometerá devastación sobre el Bien Hipotecado. El **DEUDOR HIPOTECARIO** hará u obtendrá que se hagan todas las reparaciones, renovaciones y reemplazos estructurales y no estructurales, exteriores o interiores, ordinarios y extraordinarios, previstos o imprevistos, cuando los mismos sean necesarios. El **DEUDOR HIPOTECARIO** no permitirá la remoción o alteración de nada que constituya parte del Bien Hipotecado sin el consentimiento previo por escrito del Acreedor Hipotecario, el cual no será irrazonablemente denegado o demorado. El **DEUDOR HIPOTECARIO** le permitirá al Acreedor Hipotecario entrar al Bien Hipotecado en horas razonables para determinar si el **DEUDOR HIPOTECARIO** está en cumplimiento con sus obligaciones conforme a esta Hipoteca. Toda construcción

---

en el Bien Hipotecado estará en cumplimiento con, y usada de conformidad, con todas las leyes y reglamentos gubernamentales federales, estatales y locales y cualquier restricción privada válida. -----

----- No obstante lo anterior, el **DEUDOR HIPOTECARIO** tendrá derecho de tiempo en tiempo a remover y disponer de maquinaria, equipo y particiones que formen parte del Bien Hipotecado, sin el consentimiento del Acreedor Hipotecario, que puedan haberse convertido en obsoletos o inadecuados para usarse o que ya no son útiles en la operación de la estructura que ahora forma o subsiguientemente formará parte del Bien Hipotecado. El **DEUDOR HIPOTECARIO** acuerda reemplazar prontamente toda dicha propiedad y equipo removido con otra maquinaria y equipo libre de cargas y gravámenes superiores, salvo que de otra forma lo acuerde con el Acreedor Hipotecario, no necesariamente de las mismas características pero que al menos sea igualmente útil y de calidad similar; disponiéndose, sin embargo, que si por razón de desarrollos tecnológicos o por otros desarrollos en la operación y mantenimiento del tipo de propiedad que fue removida, no es necesario o deseable para la operación o mantenimiento adecuado del Bien Hipotecado que se haga dicho reemplazo, entonces el **DEUDOR HIPOTECARIO** no vendrá obligado a reemplazar los mismos. -----

----- (c) Sustancias Peligrosas. Excepto en la medida que el incumplimiento no tenga un efecto significativo adverso en el **DEUDOR HIPOTECARIO** o en el Bien Hipotecado y/o no resulte en o cree un gravamen de cualquier naturaleza sobre el Bien Hipotecado, el **DEUDOR HIPOTECARIO** deberá: (1) no almacenar (excepto en cumplimiento con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes), disponer de, descargar o permitir que se descargue cualquier sustancia peligrosa, desperdicios sólidos, petróleo o aceite en el Bien Hipotecado; (2) no transportar directa o indirectamente ni coordinar para la transportación de cualquier sustancia peligrosa, petróleo o aceite (excepto en cumplimiento con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes); (3) en caso de cambio en las leyes que gobiernen la imposición, la descarga o la remoción de materiales peligrosos, cuyo cambio condujera a un acreedor prudente a requerir pruebas adicionales para poder estar cobijado o protegido por cualquier seguro estatutario o responsabilidad limitada, llevar a cabo todas aquellas acciones (incluyendo, sin limitación, el conducir estudios de ingeniería al costo de la Deudora Hipotecaria) para confirmar de que nunca se ha almacenado, emitido o se ha dispuesto de sustancias peligrosas, petróleo o aceite en el Bien Hipotecado; y (4) proveerle al Acreedor Hipotecario notificación escrita al: (A) obtener conocimiento el **DEUDOR HIPOTECARIO** de cualquier descarga potencial o conocida, o amenaza de descarga potencial o conocida, de cualquier sustancia peligrosa, petróleo o aceite a o en el Bien Hipotecado; (B) recibir notificación el **DEUDOR HIPOTECARIO** a dichos efectos de cualquier agencia federal, estatal u otra autoridad gubernamental; o (C) obtener conocimiento el **DEUDOR HIPOTECARIO** de que cualquiera de dichos gastos o pérdidas han sido incurridos por dicha autoridad gubernamental con relación a la imposición, contención, remoción o arreglo llevado a cabo como resultado de cualquier sustancia peligrosa o aceite por cuyos gastos o pérdidas el **DEUDOR HIPOTECARIO** pueda ser responsable o por cuyo gasto se pueda imponer un gravamen sobre el Bien Hipotecado. Para propósitos de esta sección (c), el término "sustancia peligrosa" y "descarga" deberán tener las definiciones especificadas en el "Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act of Nineteen Hundred Eighty (1980)", volumen cuarenta y dos (42) U.S.C., secciones noventa y seis cero uno (9601) y subsiguientes ("CERCLA") y los términos "desperdicio sólido" y "disposición" deberán tener el significado especificado en el "Resource Conservation and Recovery Act of nineteen hundred seventy six (1976)", volumen cuarenta y dos (42) U.S.C., secciones sesenta y nueve cero uno (6901) y subsiguientes ("RCRA") y la reglamentación promulgada bajo dicha ley; sujeto, en el caso en que CERCLA o RCRA sean enmendados para ampliar la definición de cualquier término definido en los mismos, que dicha definición más amplia deberá aplicar desde la fecha de efectividad de dicha enmienda y proveyéndose además, que al extremo en que las leyes de Puerto Rico establezcan una definición para sustancias peligrosas, descarga, desperdicios sólidos, o disposición que sea más amplia que la especificada en CERCLA o RCRA, dicha definición más amplia deberá aplicar. -----

----- (d) Estudios Ambientales. Además de los derechos del "Acreedor Hipotecario" aquí provistos, el "Acreedor Hipotecario" podrá, a su elección, independientemente de que el **DEUDOR HIPOTECARIO** esté en cumplimiento bajo esta Hipoteca o bajo el "Pagaré Hipotecario", obtener uno o más estudios ambientales del Bien Hipotecado, preparados por un hidrogeólogo, ingeniero independiente u otro consultor calificado o experto aprobado por el "Acreedor Hipotecario" evaluando o confirmando (i) la presencia o no de cualquier sustancia peligrosa u otra sustancia tóxica en el suelo o subsuelo o en cualquier depósito de agua en o adyacente al Bien Hipotecado y (ii) si el uso y la operación del Bien Hipotecado se conforma a todas las leyes aplicables federales, estatales o locales, y las reglas y reglamentos bajo dichas leyes (en adelante las "Leyes Ambientales") relacionadas con la calidad del aire, control ambiental, descargas de aceite, petróleo, materiales peligrosos, desperdicios peligrosos y sustancias peligrosas, y cualesquiera otras leyes ambientales aplicables. Estudios ambientales incluye inspecciones visuales detalladas del Bien Hipotecado incluyendo, sin que sea una limitación, cualquier área de almacenamiento, tanques de almacenamiento, desagües, pozos secos, áreas para lixiviar, y la toma de muestras del suelo o subsuelo, de agua de superficie y de aguas subterráneas, al igual que aquellas otras investigaciones o análisis según sean necesario o apropiado para la determinación de si el Bien Hipotecado y su uso y operación cumplen con todas las Leyes Ambientales aplicables. Uno de dichos estudios ambientales será al cargo y costo del **DEUDOR HIPOTECARIO**, y, de no estar el **DEUDOR HIPOTECARIO** en incumplimiento, sin que se subsane, con cualquiera de los términos y condiciones de esta Hipoteca, el Pagaré Hipotecario o el acuerdo mediante el cual se le entregó en prenda el Pagaré Hipotecario al Acreedor Hipotecario, cualquier estudio ambiental subsiguiente será al cargo y costo del Acreedor Hipotecario. El Acreedor Hipotecario deberá minimizar la interferencia con el negocio que se esté llevando a cabo en el Bien Hipotecado durante cualquiera de dichos estudios ambientales y el Acreedor Hipotecario deberá reparar cualquier daño al Bien Hipotecado que resultare de inspecciones de acuerdo a esta Sección (d), proveyéndose que de cualquier forma el Acreedor Hipotecario no estará obligado a gastar sobre MIL DÓLARES (\$1,000.00) en dichas reparaciones. -----

--- **DECIMOQUINTO:** El Pagaré Hipotecario. El Pagaré Hipotecario al cual se hace referencia en el párrafo SEGUNDO de esta escritura lee literalmente transcrito como sigue: -----

"----- **PAGARÉ HIPOTECARIO** -----

**VALOR: \*\*\$220,000.00\*\*** -----

**VENCIMIENTO: A LA PRESENTACIÓN**-----

--- **POR VALOR RECIBIDO**, la suscribiente ("la Deudora"), promete pagar a \_\_\_\_\_, o a su orden, la suma principal de **DOSCIENTOS VEINTE MIL DÓLARES (\$220,000.00)** desde la fecha de este Pagaré hasta su fecha de vencimiento, una tasa de interés de interés fijo de doce por ciento (12.00%), con vencimiento a la Presentación, pagaderos por mensualidades vencidas, en moneda legal de los Estados Unidos de América. Los pagos mensuales de principal e intereses serán pagaderos las oficinas bancarias principales de Banco \_\_\_\_\_; en San Juan, Puerto Rico, o en cualquier otro lugar que el tenedor de este Pagaré indique por escrito. -----

--- Si cualquier plazo mensual bajo este Pagaré no es pagado a su vencimiento y permanece impagado luego de la fecha especificada en la notificación a la Deudora, la suma total pendiente de pago quedará inmediatamente vencida, líquida y exigible, y será pagadera a opción del tenedor de este Pagaré. La fecha especificada no será anterior a treinta (30) días a partir de la fecha de envío por correo de dicha notificación. El Tenedor de este Pagaré podrá

ejercitar esta opción de aceleración durante cualquier incumplimiento de la Deudora, no empece cualquier indulgencia de morosidad anterior.-----

--- De radicarse procedimiento judicial para el cobro de este Pagaré, el tenedor de este Pagaré tendrá derecho a cobrar en dicho procedimiento la suma pactada y líquida de diez por ciento (10.00%), es decir Veintidós Mil Dólares (\$22,000.00), de la suma original de principal del presente para cubrir las costas y gastos de dicho procedimiento, incluyendo, sin implicar limitación, honorarios de abogado. -----

--- Por la presente se renuncian los derechos de presentación, aviso de rechazo, y protesto por todos los otorgantes, fiadores, garantizadores y endosantes del presente. Este Pagaré constituye obligación solidaria de todos los otorgantes, fiadores, garantizadores y endosantes y les obliga así como sus herederos, representantes personales, sucesores y cesionarios. -----

--- Cualquier notificación a la Deudora dispuesta en este Pagaré deberá ser enviada por correo certificado dirigida a la Deudora a la dirección de la propiedad que abajo se indica, o a cualquier otra dirección que la Deudora designe mediante notificación al tenedor de este Pagaré. Cualquier notificación al tenedor de este Pagaré deberá ser enviada por correo certificado, con acuse de recibo, al tenedor de este Pagaré a la dirección indicada en el primer párrafo de este Pagaré, o a cualquier otra dirección que se haya designado mediante notificación a la Deudora. -----

--- Este pagaré podrá ser cedido, sin requerir el consentimiento de los Deudores, a favor de la Administración de Pequeños Negocios ("SBA") o a cualquier otra entidad, según lo determine el Acreedor Hipotecario. -----

---Este Pagaré está garantizado por Hipoteca constituida por la Escritura Número \_\_\_\_\_ otorgada en esta misma fecha ante el Notario suscribiente. ----

Deudor: -----

(Firma).....

Nombre: \_\_\_\_\_.

Dirección: Calle \_\_\_\_\_ Núm. 888, \_\_\_\_\_, PR 00\_\_\_\_\_

Testimonio Núm. \_\_\_\_\_

Reconocido y suscrito ante mí por \_\_\_\_\_, mayor de edad, soltero, ejecutivo y vecino de \_\_\_\_\_, Puerto Rico, a quien doy fe de conocer personalmente. -----

En \_\_\_\_\_, Puerto Rico, hoy \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2013. -----

(Sello Notarial) -----

(Firma del Notario) -----

-----



---

--- Léida en alta voz esta escritura a los comparecientes por mí el/la Notario Fedatario, y léida personalmente por ellos, se ratifican en la misma, fijan sus iniciales en todos y cada uno de los folios de esta escritura, y la firman al final del último, ante mí, el/la Notario, que de todo lo cual y de todo lo demás que refiero o relato en este instrumento público, Yo, el Notario Autorizante, **DOY FE.** -----

**NOTA IMPORTANTE**

**CUALQUIER CAMBIO EN SU  
PERFIL DE SOCIO TALES COMO:**

**DIRECCIÓN POSTAL**

**TELÉFONOS**

**CORREO ELECTRÓNICO**

**DEBE SER NOTIFICADO A LA ASOCIACIÓN PARA  
ASEGURAR QUE RECIBE TODA COMUNICACIÓN  
ESCRITA O POR *INTERNET*.**

**VISITE NUESTRA PÁGINA:**

**[WWW.ANOTAPR.ORG](http://WWW.ANOTAPR.ORG)**

Esta página contiene todos los Boletines *ANOTA* DESDE 1986, calculadoras de usufructo viudal y honorarios, itinerario al día de seminarios, talleres y actividades de la Asociación, escritos sobre legislación y jurisprudencia.