

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX). MUTUO, HIPOTECA Y FIANZA**

**SOLIDARIA.** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_, ante mí \_\_\_\_\_, Abogado (a) y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en \_\_\_\_\_, debidamente autorizado por la Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finalizará el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_, portador de cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (en números) y carné de Abogado y Notario Público número \_\_\_\_\_ (en números), comparecen:

**REPRESENTANTE DE FFN**\*\*\*\*\*, de nacionalidad \*\*\*\*\* , mayor de edad, \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , de este domicilio, identificado con cédula de residencia o cédula de identidad EN LETRAS Y NUMEROS,

**DEUDOR**\*\*\*\*\*, nicaragüense, mayor de edad, \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , con domicilio en el municipio de \*\*\*\*\* , Departamento de \*\*\*\*\* , portador de cédula de identidad Nicaragüense número: \*\*\*\*\* (ËN NUMEROS),

**FIADOR SOLIDARIO**\*\*\*\*\*, nicaragüense, mayor de edad, , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , con domicilio en el municipio de \*\*\*\*\* , Departamento de \*\*\*\*\* , portador de cédula de identidad Nicaragüense número: \*\*\*\*\* (ËN NUMEROS),

Doy fe de conocer personalmente al primer compareciente, y a los últimos por no conocerles personalmente les pedí que me presentaran sus documentos indubitables de identidad, mismos que al efecto me fueron presentados en originales y que he relacionado detalladamente con anterioridad. Asimismo, doy fe de que, a mi juicio, los comparecientes tienen la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar, y en especial para otorgar en el presente acto. El primer compareciente actúa en nombre y representación de FINANCIERA FINCA NICARAGUA, SOCIEDAD ANONIMA, quien en adelante, por brevedad en la presente Escritura podrá ser denominada Financiera FINCA Nicaragua o EL ACREEDOR; acredita su representación, las facultades legales que le han sido otorgadas y la existencia de su representada con los siguientes documentos:

**DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN**

Por otra parte, el segundo compareciente señor \*\*\*\*\* y el tercera compareciente señor \*\*\*\*\* , actúan en sus propios nombres e intereses, a quienes en adelante, por brevedad y para los fines de la presente escritura, se les llamará **EL DEUDOR** y **LA FIADORA SOLIDARIA**, respectivamente.

Doy fe de haber tenido a la vista originales de los documentos antes relacionados, los cuales han sido extendidos en la forma legal correspondiente, y que éstos facultan lo suficiente a \* **REPRESENTANTE DE FFN** \*\*\*\*\* para comparecer en nombre de su representada.

Habla **EL DEUDOR** y dice: **CLÁUSULA PRIMERA: (MUTUO Y PROPÓSITO DEL CRÉDITO):** Que en este acto ha recibido a su entera satisfacción de manos del **ACREEDOR**, en calidad de **MUTUO**, la suma de xxxxxxxxxxxxxxxx CÓRDOBAS (C\$\*\*\*\*\*), moneda de curso legal, suma que será pagada en la misma moneda en que se recibió, monto que **EL DEUDOR** se obliga a destinar para xxxxxxxxxx.-

**CLÁUSULA SEGUNDA: (PLAZO Y FORMA DE PAGO):** **EL DEUDOR** se obliga a pagar al **ACREEDOR** en cualquiera de sus sucursales o donde el **ACREEDOR** le señale, la cantidad recibida en préstamo en este contrato, así como los intereses corrientes generados en un **PLAZO** de xxxx ( ) MESES el que inicia el día de hoy con la firma del presente contrato y que vence el día xxxxxxxxx, mediante el pago de xxxxx CUOTAS MENSUALES. Las fechas de pago de cada cuota y el monto de cada una de ellas se establecen en el plan de pagos que por el otorgamiento de este préstamo firman **EL DEUDOR** y **EL ACREEDOR**. **EL DEUDOR** debe realizar el pago de cada una de las cuotas en las fechas establecidas en el respectivo plan de pagos, a excepción de los meses en que dicha fecha coincida con un día feriado, meses en los que el pago de la cuota **EL DEUDOR** se obliga a realizarlo en el día hábil siguiente al día feriado, todo conforme **PLAN DE PAGOS** que es parte integrante e indivisible del presente contrato y que en tres tantos de un mismo tenor es firmado en este acto por **EL DEUDOR** y por **EL ACREEDOR**.

**CLÁUSULA TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR):** Expresa **EL DEUDOR** que la suma de dinero objeto del presente contrato otorgada en moneda oficial mantendrá su valor en relación con la moneda dólar de los Estados Unidos de América, todo de conformidad con lo establecido en la Ley monetaria vigente. En consecuencia, toda modificación en el tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar de los Estados Unidos

de América, aprobado por el Banco Central de Nicaragua, conllevará a un ajuste en el monto de las obligaciones contenidas en este instrumento público, ajuste que será en la misma proporción a la modificación operada en la tasa de cambio.

**CLÁUSULA CUARTA: (TASA DE INTERÉS CORRIENTE, TASA DE INTERÉS MORATORIA, COMISIÓN Y OTROS GASTOS):** Expresa **EL DEUDOR** y dice que se obliga a pagar al **ACREEDOR**, una tasa fija de **interés corriente del xxxxxx por ciento ( %)** anual sobre saldo principal. **EL DEUDOR** se obliga a que, en caso de mora, pagará al **ACREEDOR**, sobre la suma vencida, y desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de su efectivo pago, además de los intereses corrientes pactados, que seguirán corriendo sobre el principal adeudado, una tasa de **interés moratorio que será del cincuenta por ciento (50%)** de la tasa de interés corriente. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días, conforme el número de días efectivamente transcurridos. **EL DEUDOR** incurrirá en estado de mora sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, es decir, dicho estado se producirá por el solo incumplimiento de cualquiera de las fechas de pago establecidas en el respectivo plan de pagos, sea para principal o para intereses. Además, en caso de incurrir en estado de mora, **EL DEUDOR** también se obliga a pagar al **ACREEDOR** todos y cada uno de los gastos que por razón de cobranza judicial o extrajudicial realice. La tasa de costo efectiva anual (TCEA) **será del xxxxxx por ciento ( %)**.

**CLÁUSULA QUINTA: (HIPOTECA):** Expresa el señor (DEUDOR O FIADOR SOLIDARIO)\*\*\*\*\* , que para garantizar del fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones contenidas en este contrato, especialmente en garantía del pago del principal que asciende a la cantidad de \*\*\*\*\* CÓRDOBAS (C\$\*\*\*\*\*), así como de los intereses, comisiones, gastos legales, gastos y honorarios judiciales o extrajudiciales, constituye **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** a favor de Financiera FINCA Nicaragua sobre un inmueble de su propiedad ubicado en \*\*\*\*\* , con un área total de \*\*\*\*\* metros cuadrados (\*\*\*\*\*mts<sup>2</sup>) equivalentes a \*\*\*\*\* varas cuadradas (\*\*\*\*\*vrs<sup>2</sup>), y comprendida dentro de los siguientes linderos: **Norte:** \*\*\*\*\*; **Sur:** \*\*\*\*\*; **Este:** \*\*\*\*\* y **Oeste:** \*\*\*\*\* , el cual se encuentra inscrita bajo el número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), asiento \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), folio \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), del tomo \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del

departamento de \*\*\*\*\*. El señor \*\*\*\*\* , demuestra su dominio sobre el bien inmueble, con primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), Compra Venta Total de un Bien Inmueble, otorgada en la ciudad de \*\*\*\*\* , a las \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* minutos de la mañana del día \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del año dos mil \*\*\*\*\* , ante los oficios del Notario \*\*\*\*\* , la cual, yo el Notario, doy fe de tener a la vista en original y que devuelvo con la debida razón del otorgamiento de este acto al interesado.

Continua manifestando \*\*\*\*\* (EL DEUDOR O FIADOR SOLIDARIO), y dice que la hipoteca se constituye sobre el inmueble y todas las mejoras que en él se realicen y construcciones actualmente existentes y las futuras, así como las que accedan al inmueble aquí hipotecado y todo lo que sea anexo y conexo al inmueble, quedando facultado Financiera FINCA Nicaragua, para poder inscribir, a costa de **EL DEUDOR**, las mejoras que en el futuro se hiciesen sobre el inmueble hipotecado.- El propietario del bien hipotecado en esta escritura pública, expresamente declara que dicho bien no está constituido como vivienda familiar y que cualquier acto en este sentido en una fecha posterior a la suscripción de este instrumento público, será considerado de mala fe y en fraude del **ACREEDOR**, por tanto será causal de terminación anticipada de este contrato y serán exigibles de forma inmediata por **EL ACREEDOR** el total de las sumas adeudadas.- **EI DEUDOR** y el **ACREEDOR** convienen y aceptan voluntariamente que, en caso de ejecución judicial, el precio base de la subasta será la suma total adeudada por el **DEUDOR**, incluyendo principal, más los intereses corrientes y moratorios, más gastos y costas de ejecución, que reclamare el **ACREEDOR** al momento de la respectiva ejecución. El suscrito Notario da fe de tener la vista certificado de gravamen, en el que consta que sobre el inmueble que se constituye hipoteca no existe gravamen, ni se encuentra constituido como vivienda familiar.

**CLÁUSULA SEXTA: (SUPERVISIÓN):** EL DEUDOR acepta que EL ACREEDOR pueda, las veces que considere conveniente, supervisar por medio de sus representantes o funcionarios analistas de créditos, el destino del crédito, durante la vigencia del presente contrato.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: (CESIÓN DE DERECHOS SOBRE LOS CANONES DE ARRIENDO DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO):** Continúa manifestando EL DEUDOR Y FIADORA SOLIDARIA y dice que del bien inmueble antes relacionado cede en este acto a favor del ACREEDOR, todos los derechos presentes y futuros que llegare a tener sobre los cánones de arriendo del mismo.

**CLÁUSULA OCTAVA: (SEGUROS Y CESIÓN DE DERECHOS):** Manifiesta EL DEUDOR que para garantizar a EL ACREEDOR el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas o derivadas del presente contrato, se obliga a contratar una Póliza de Seguro de Vida e Incapacidad. Este seguro que podrá ser financiado, o contratado directamente por EL DEUDOR con una compañía de seguros autorizada en el país por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. EL DEUDOR, desde ahora, nombra como cesionario de dicha póliza a EL ACREEDOR. El o los seguros tendrán una vigencia igual a la del plazo del préstamo desembolsado en el presente contrato y será pagado en un solo pago de previo al desembolso. No obstante, en caso el (los) seguro sea financiado, EL DEUDOR deja facultado para contratar dicho seguro directamente a Financiera FINCA Nicaragua y autoriza de que el costo de la renovación, en el caso que sea necesaria, le sea cobrado en cuotas mensuales pagaderas en las mismas fechas del pago de la amortización del principal. Financiera FINCA Nicaragua entregará a EL DEUDOR las evidencias de las contrataciones y las renovaciones de la póliza de seguro hasta la cancelación del crédito, estableciéndose como fecha máxima para entregar las cesiones el mismo día de vencimiento de las pólizas contratadas para el periodo anterior. En caso de siniestro, la compañía de seguro pagará la indemnización a Financiera FINCA Nicaragua, como cesionario de la póliza de seguro, el saldo insoluto del préstamo a la fecha del evento, y en caso de existir algún excedente de la indemnización, lo entregará al DEUDOR, su (s) beneficiario (s), o a los herederos que conforme la Ley de la materia corresponda, o bien a la persona que EL DEUDOR haya designado legalmente. A decisión del ACREEDOR y según lo determine la política de crédito del mismo o las normas prudenciales emitidas por el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras, podrá exigir a EL DEUDOR la suscripción de una póliza de seguro de todos riesgos sobre los bienes constituidos en garantía. A esta póliza le serán aplicables, en lo que corresponda, las mismas reglas antes indicadas para la póliza de seguro de vida e incapacidad.

**CLÁUSULA NOVENA: (FIANZA SOLIDARIA):** Manifiesta el señor \*\*\*\*\* y dice que para mayor garantía del pago del presente contrato que se ha otorgado favor de EL DEUDOR en este acto de parte de Financiera FINCA Nicaragua, más lo correspondiente a intereses corrientes y moratorios pactados, estos últimos en caso de que los hubiese, comisiones, gastos legales, gastos y honorarios judiciales o extrajudiciales, ocasionados por el incumplimiento de su fiado y deudor principal, se constituye en FIADOR SOLIDARIO y principal pagador de EL DEUDOR a favor de EL ACREEDOR, haciendo propias las renunciaciones y estipulaciones declaradas y aceptadas por EL DEUDOR en el presente Instrumento Público a favor de EL ACREEDOR, sin

excepción alguna, aceptando así mismo, las prórrogas que operen en dicho contrato, pues hace propia dichas obligaciones. Que igualmente responderá en todo caso a EL ACREEDOR por cualquier saldo que resultare en contra de EL DEUDOR derivado del presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA: (PAGO ANTICIPADO):** Habla EL ACREEDOR y dice que conforme lo establecido en la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias (Ley 842) y la Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras, el crédito otorgado por medio del presente contrato no está incluido dentro de los créditos exentos del cobro de penalidad por pago anticipado. Por lo anterior, queda a opción de Financiera FINCA Nicaragua, cobrar una penalidad en caso que EL DEUDOR, el FIADOR SOLIDARIO o un tercero por cuenta de ellos, realice el pago del total adeudado de forma anticipada a la fechas de vencimiento o abonos anticipados a la fecha o fechas de vencimiento de las cuotas establecidas en el Plan de Pagos del préstamo otorgado en este acto. En este sentido, EL DEUDOR, EL FIADOR SOLIDARIO o el tercero, que realice abonos o pagos anticipados pagará a EL ACREEDOR, si éste último así lo decidiera, una penalidad de hasta el seis por ciento (6%) sobre el monto de principal que sea pagado o abonado. En consecuencia, EL ACREEDOR podrá realizar la deducción de esta penalidad, sobre el pago o abono anticipado a los plazos estipulados en el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, se establece que el monto excedente del abono (una vez deducida la penalidad) será aplicado directamente a la (s) última (s) cuota (s) de pago en concepto de principal y en ningún momento se aplicará a la cuota subsiguiente, por lo tanto el plan de pagos no variará en relación a la periodicidad y fechas de las mismas, ni al monto a pagar en las cuotas subsiguientes, salvo aquellas a las cuales se les aplicó, en concepto de principal, el excedente del pago anticipado, lo que puede traer como consecuencia que se vea disminuido el plazo del crédito. Asimismo, como consecuencia del abono anticipado, la distribución de principal e intereses en cada cuota sufrirá variaciones y EL ACREEDOR deberá entregar a EL DEUDOR, en el momento del abono anticipado, un nuevo plan de pagos, el cual se considerará parte integrante e indivisible del presente contrato, y derogatorio del plan de pagos existente de previo al pago o abono anticipado realizado.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** No obstante al plazo prefijado y las formas de pagos convenidas, otorgada en el presente instrumento público, y sin perjuicio de otras causales establecidas en este contrato, EL ACREEDOR dará por vencido anticipadamente el plazo del presente contrato, resolviéndose este contrato de pleno derecho y EL ACREEDOR hará exigible a EL DEUDOR, el pago inmediato

de todo lo adeudado; con todos sus accesorios, en los siguientes casos: **a)** Si EL DEUDOR, FIADOR u otra persona con o sin sus instrucciones, impidiesen a Financiera FINCA Nicaragua constatar el estado o inspeccionar los bienes constituidos en garantía a favor de Financiera FINCA Nicaragua; **b)** Si se proporcionasen datos o informaciones falsas a Financiera FINCA Nicaragua sobre EL DEUDOR, FIADOR o los bienes constituidos en garantía o cualquier persona que tenga relación de cualquier tipo con los bienes constituidos en garantía en este instrumento; **c)** Si sobre los bienes constituidos en garantía recayese anotación, embargo, demanda u otra medida ejecutiva precautoria, o se iniciare cualquier actuación judicial o administrativa que tenga como objeto disputar el dominio del(los) bien(es) otorgado(s) en garantía; **d)** Si los bienes constituidos en garantía sufriesen daños o desmejoras tales y por tanto disminuyese la garantía constituida en este instrumento por cualquier causa aunque no sea imputable a EL DEUDOR de forma que su valor no cubriese el saldo del crédito y EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO no efectuasen una amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de Financiera FINCA Nicaragua; **e)** Cuando por Caso Fortuito o Fuerza Mayor disminuyese la garantía otorgada como respaldo del presente crédito, a menos que sea sustituida por otra nueva y segura a decisión de Financiera FINCA Nicaragua; **f)** Si por cualquier motivo o circunstancia el registro público correspondiente rechazara inscribir los bienes constituidos en garantía o fuesen inscritos con prelación o grado diferente del estipulado, a favor de Financiera FINCA Nicaragua, y/o si así se lo exigiere Financiera FINCA Nicaragua al DEUDOR y este no hiciere las diligencias necesarias para la inscripción de dichas garantías en el correspondiente Registro Público; **g)** En caso que EL DEUDOR o FIADOR SOLIDARIO, ya sea por presentarse o declararse o ser declarados cualquiera de ellos insolventes, quebrados o simplemente admiten o solicitan su incapacidad para cumplir oportunamente con el pago de sus obligaciones corrientes o bien si EL DEUDOR incurriere en deterioro de su situación económica que pusiere en peligro el cumplimiento de sus obligaciones crediticias; **h)** Si EL DEUDOR o FIADOR SOLIDARIO faltase al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley relacionada a este contrato; **i)** Si se venciese cualquier otra obligación de EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO en favor de Financiera FINCA Nicaragua y no fuere cancelada; **j)** Si EL DEUDOR o FIADOR SOLIDARIO se negare a informar a Financiera FINCA Nicaragua de sus estados de cuentas, de las fuentes de sus recursos; de actualización de datos, o cualquier otra información que éste le requiera a fin de cumplir con los requisitos exigidos por las leyes, la Superintendencia de Bancos y normas prudenciales vigentes relacionadas con lavado de dinero, bienes o activos y del financiamiento al terrorismo; **k)** Si EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO incurrieran en cualquier incumplimiento de las cláusulas establecidas en este contrato

y en que, conforme la Ley o el presente Contrato se hiciese exigible anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO; **l)** Si se faltase al pago de al menos una cuota de las cuotas de amortización, conforme lo establecido en el plan de pago correspondiente; **m)** Cuando sin previo permiso escrito de Financiera FINCA Nicaragua, se vendiese o gravase nuevamente el inmueble hipotecado en este contrato; **n)** Si a juicio de Financiera FINCA Nicaragua, sobreviene un deterioro en la situación financiera de **EI DEUDOR** o FIADOR SOLIDARIO, o si éste efectuare desviaciones de los activos o de su patrimonio; **ñ)** Si de conformidad con las políticas crédito o u otras disposiciones internas de Financiera FINCA Nicaragua existiese una causal de vencimiento anticipado de la presente obligación. Por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda, EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO convienen que a voluntad de Financiera FINCA Nicaragua se podrá dar por vencido el plazo estipulado y exigir el pago de todo lo adeudado. La prueba de esos hechos queda sujeta a la simple afirmación de EL ACREEDOR o sus representantes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: (DECLARACIÓN):** Manifiestan conjuntamente EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO que en relación con las obligaciones aquí contraídas declaran especialmente lo siguiente: Que han leído la lista de exclusión de Sistema de Gestión Ambiental y Social que aplica Financiera FINCA Nicaragua, en su política de crédito, y que no se encuentran incurso en ninguna de las causales de exclusión allí indicadas ni en otras causales de exclusión establecidas en las leyes locales o normas financieras. Certifican que no respaldan ni conducen, ni en forma directa ni indirecta, total, parcial o conjuntamente con otra persona natural o jurídica actividades de violencia o terrorismo de ningún tipo, ni tampoco suscribe este contrato con la intención de ocultar o encubrir los orígenes de ganancias derivadas de acciones criminales tales como Lavado de Dinero, financiamiento al terrorismo o para la proliferación de armas de destrucción masiva o utilizar ganancias derivadas del mismo para propósitos ilegales o criminales, especialmente los expresados de forma explícita en esta cláusula y el propósito de la línea de crédito no tienen un fin ilícito.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: (RENUNCIAS):** Manifiestan conjuntamente EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO, y dicen que para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae a favor de Financiera FINCA Nicaragua, se somete expresamente a las disposiciones de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros y la Norma sobre Transparencias en las Operaciones Financieras y además renuncian a lo siguiente: **a)** A toda excepción proveniente de caso fortuito o de fuerza



mayor, por imprevistos o imprevisibles que fuesen, cuyos riesgos asumen; **b)** A realizar o formular retenciones en el pago de lo adeudado, por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que le correspondieren a ellos; **c)** Al derecho de ser intimados de pago en caso de mora, pues esta se operará por el simple retraso de **EI DEUDOR** en el cumplimiento de sus obligaciones, más específicamente por el simple vencimiento de una cuota no satisfecha en las fechas establecidas, pudiendo en tal caso Financiera FINCA Nicaragua, declarar vencido el plazo del préstamo y reclamar el pago de todo lo adeudado; **d)** En caso de ejecución, aceptan el procedimiento que Financiera FINCA Nicaragua, escoja seguir, y aceptan se subasten los bienes otorgados en garantía, tomando como precio base la suma total adeudada, compuesta por el Principal del crédito, más los intereses corrientes y moratorios, más gastos y costas de ejecución, que reclamare Financiera FINCA Nicaragua, al momento de la respectiva ejecución, y si la suma total adeudada fuera mayor al valor del inmueble hipotecado, facultan a su vez, que Financiera FINCA Nicaragua persiga otros bienes del DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO hasta hacerse pago por los saldos insolutos. **e)** Aceptan que se subasten los bienes otorgados en garantía admitiéndose posturas solamente al contado y no con Fianza, a excepción de Financiera FINCA Nicaragua que podrá hacerlo sin Fianza y sin entregar dinero; **f)** A ser Depositario de los posibles bienes que fueren embargados, los que se confiarán en la persona que Financiera FINCA Nicaragua designe por cuenta y riesgo del DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO; **g)** A cumplir las obligaciones que este contrato les establece, en plazos, forma, condiciones, especies o monedas distintas a las estipuladas en el presente contrato; **h)** Al beneficio de la Excusión en la figura de la Fianza; **i)** Al beneficio de que Financiera FINCA Nicaragua persiga primero el inmueble hipotecado, pues el ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien del DEUDOR y/o FIADOR SOLIDARIO hasta hacerse pago por los saldos insolutos, conservando el **ACREEDOR**, el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después el inmueble hipotecado con los privilegios del crédito; **j)** Al Derecho de prórroga por el hecho de habersele recibido intereses y/o abonos con posteridad al vencimiento de la obligación. **k)** Al derecho de pedir la reducción de la hipoteca por causa de abonos. -

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: (ESTIPULACIONES ESPECIALES):** Continúan expresando EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO y dicen que para mayor eficacia de las obligaciones contraídas en esta escritura, aceptan las siguientes estipulaciones: **a)** Aceptar todas y cada una de las condiciones y estipulaciones pactadas en las cláusulas anteriores relacionadas en este instrumento, en todos los casos aplicables; **b)** Reconocer a su cuenta todos los gastos y honorarios que ocasione el cobro judicial o extrajudicial, que serán

comprobables con los documentos soporte de dichos gastos que le presente de Financiera FINCA Nicaragua o su representante; **c)** Que en caso de subasta del bien hipotecado, se tenga como precio base la suma total adeudada por EL DEUDOR, incluyendo principal, más intereses corrientes y moratorios, más gastos y costas de ejecución, que reclamare EL ACREEDOR, al momento de la respectiva ejecución, y facultan a su vez, que Financiera FINCA Nicaragua, persiga otros bienes del DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO hasta hacerse pago por los saldos insolutos. Para los efectos de ejecución se estimará como título ejecutivo suficiente para acreditar el saldo, los resultados que muestre el sistema computarizado de Financiera FINCA Nicaragua debidamente certificados por un Contador Público Autorizado; **d)** Que sea prerrogativa de Financiera FINCA Nicaragua la asignación del Notario que debe autorizar cualquier escritura pública relacionada con las obligaciones aquí contraídas, siendo así mismo, los gastos y honorarios del otorgamiento a cargo de EL DEUDOR; **e)** Que este contrato está regulado por todos los privilegios que a favor de Financiera FINCA Nicaragua establece la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros así como los demás privilegios que a favor de sociedades financieras como Financiera FINCA Nicaragua establecen otras normas nacionales vigentes cuyos conceptos son conocidos por las partes contratantes y se tienen por incorporados al presente instrumento público; **f)** A permitir a Financiera FINCA Nicaragua en cualquier momento, que sus representantes inspeccionen sus libros y registros Contables con relación al presente contrato, así como a suministrar a Financiera FINCA Nicaragua toda la información que ésta le solicite sobre sus operaciones financieras y situación económica; **g)** Que todo pago efectuado por el DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO o un tercero a cuenta de éstos, será aplicado en primer lugar a intereses y después al principal, sin perjuicio del derecho de Financiera FINCA Nicaragua a aplicar cualquier pago en forma preferente a otros cargos incurridos que serán comprobables con los documentos soporte de dichos gastos que le presente Financiera FINCA Nicaragua o su representante; **h)** Que, para los efectos de garantía del Interés Moratorio, comisiones, gastos y honorarios, costas de ejecución y cualquier otros gastos u honorarios que en este contrato se estipule, se derive o se interprete por Financiera FINCA Nicaragua del contenido de las cláusulas aquí pactadas, la Garantía Hipotecaria otorgada responderá hasta por otro tanto del monto de la suma aquí acordada; **i)** Queda prohibido a EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO, enajenar en manera alguna, vender o hipotecar nuevamente el bien hipotecado sin autorización expresa de Financiera FINCA Nicaragua; **j)** La ilegalidad, ineficacia, invalidez o nulidad de una o varias de las estipulaciones del presente contrato, en caso que así fuese declarada por la autoridad competente, no afectará la validez, legalidad o eficacia de las estipulaciones restantes, las que mantendrán su vigencia y total aplicación.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: (GASTOS Y HONORARIOS):** Hablan conjuntamente EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO y dicen que aceptan que en caso de ejecución EL ACREEDOR pueda reclamar los daños y perjuicios, en cuyo caso se obligan solidariamente a pagar todos los gastos y honorarios judiciales y extrajudiciales que cause la recuperación de las sumas adeudadas y cualquier otra obligación contenida o derivada del presente contrato y que EL ACREEDOR hubiere tenido que pagar por tal causa. Asimismo, EL ACREEDOR ha convenido con EL DEUDOR que éste le reconocerá y por tanto se obliga a pagar todo gasto ocasionado por razón del presente contrato, tal como gastos notariales y de inscripción y cancelación en los Registros que corresponda.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: (ACEPTACIÓN):** Hablan todos los comparecientes conjuntamente y manifiestan que aceptan todas y cada una de las cláusulas estipuladas en el presente contrato. Especialmente EL DEUDOR acepta el mutuo otorgado a su favor por parte de Financiera FINCA Nicaragua, bajo las condiciones de pago antes establecidos. Por su parte EL ACREEDOR dice que acepta las declaraciones y obligaciones contraídas por EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO, especialmente acepta las hipotecas y la fianza solidaria constituidas a su favor, y las renunciaciones hechas por el DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO. Así se expresaron los otorgantes bien instruidos por mí, el Notario, acerca del alcance, valor y trascendencia legales de este acto; de su objeto; el de las cláusulas generales que aseguran su validez y el de las especiales que contienen renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas.

Tuve a la vista los siguientes documentos: a) Original de Certificado de libertad de gravamen de la propiedad hipotecada extendida por la señora Registradora Auxiliar de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de \*\*\*\*\* , donde consta que la propiedad hipotecada se encuentra libre Gravamen y que no está constituida bajo el régimen familiar; b) Solvencia Municipal, extendida por la Alcaldía Municipal de \*\*\*\*\* , la que íntegra y literalmente dice:.. Hasta aquí la transcripción del documento que es conforme a su original.

Leída por mí el Notario íntegramente esta escritura a los otorgantes, la encuentran conforme, la aprueban y sin hacerle modificación alguna, firman junto con el suscrito Notario. Doy fe de todo lo relacionado.