

Contrato de Préstamo con garantía hipotecaria

En Asunción, Paraguay, en fecha ____ de ____ de 2025, entre:

Por una parte, _____ (el “Cliente”), con CI Nro. _____, con domicilio en _____, de la ciudad de _____, Paraguay; y

_____ (el “Codeudor”), con CI Nro. _____, con domicilio en _____, de la ciudad de _____, Paraguay; y

Por la otra, **URBAPAR S.A.** (la “Empresa”), con RUC Nro. 80074135-8, con domicilio en San Juan XXIII Nro. 1528 esq. Tte Primero Dr. Vicente Oddone, Edificio Corporativo Skypark, torre 3, piso 13, departamento D, de la ciudad de Asunción, Paraguay, representada por la persona firmante al pie.

Los contratantes de referencia, en lo sucesivo también individual e indistintamente denominados “Parte” y en conjunto “Partes”, con el alcance previsto en los artículos 1.292 a 1.297 del Código Civil (el “CC”) y el artículo 7 de la Resolución 30, Acta N° 17 del 31 de marzo de 2022 del Directorio del Banco Central del Paraguay (la “Resolución 30/22”), convienen celebrar el presente Contrato de Préstamo (el “Contrato”), el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

1. Objeto

Por el presente Contrato el Acreedor otorga al Deudor un préstamo con garantía real de Gs. _____ (Guaraníes _____), que el Deudor recibe en la fecha de firma en efectivo y a su entera satisfacción, sirviendo el presente Contrato como suficiente recibo de la entrega (el “Préstamo”).

El Préstamo devengará intereses compensatorios a favor del Acreedor, los que se computaran sobre el importe total adeudado desde la fecha de firma del Contrato y hasta la fecha de pago total de las sumas adeudadas. La tasa de interés aplicable es la tasa máxima anual permitida por el Banco Central del Paraguay.

En total, el Préstamo otorgado y los intereses aplicables hasta el vencimiento total suman Gs. _____ (Guaraníes _____), que el Deudor reconoce deber al Acreedor bajo este Contrato (la “Deuda”).

Conforme al artículo 4 (c) de la Resolución 30/22, en el Tarifario de Precios del Acreedor, que se entrega al Deudor, consta el detalle de todos los costos para el otorgamiento del Préstamo, tales como comisiones, gastos y penalidades en su caso.

2. Amortización de la Deuda

El Deudor se obliga a cancelar la Deuda conforme al Calendario de Amortización del Anexo I, en el cual constan el número de cuotas en las que se instrumenta el Préstamo, su respectiva fecha de pago y su importe.

Las Partes acuerdan que el pago de las cuotas del Préstamo detalladas en el Anexo I deberá realizarse en el domicilio del Acreedor, consignado en el encabezado, en las fechas indicadas para cada cuota.

Si la fecha indicada correspondiere a un día inhábil, el cumplimiento deberá tener lugar al día siguiente hábil. El monto total adeudado en cada vencimiento deberá ser cancelado íntegramente en la fecha respectiva, así como pagados los intereses devengados, gastos administrativos conforme al Tarifario de Precios del Acreedor.

La falta de pago en las fechas consignadas en el Anexo I de cualquiera de las cuotas del Préstamo, o la noticia por el Acreedor sobre embargo, convocatoria de acreedores, inhibición, quiebra, insuficiencia de fondos o defectos de forma o por cualquier otro concepto que resulte en la disminución de confianza respecto al Deudor, el Acreedor podrá dar por decaídos automáticamente todos los plazos del Préstamo, pudiendo exigir de manera inmediata el pago de la Deuda sin necesidad de requerimiento alguno, con el alcance previsto en el artículo 1.297 del CC, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial.

La falta de pago por el Deudor de las cuotas de la Deuda en las fechas detalladas en el Anexo I constituirá al Deudor en mora de forma automática, sin necesidad de interpelación de ningún tipo, convertirá el interés compensatorio en moratorio, y generará un interés punitorio equivalente al 30% (treinta por ciento) de la tasa a percibir en concepto de interés moratorio. Si ante la mora el Acreedor protestare los documentos en que se instrumenta el Préstamo, lo hará sin ninguna responsabilidad a su cargo, no teniendo obligación alguna de proceder a la ejecución de los documentos o títulos a la orden impagos, cuestión que podrá hacer si lo estimaren oportuno a sus intereses, haciéndose el Deudor responsable y asumiendo la obligación de reembolso o pago directo al Acreedor de todos los gastos, costos y costas en que incurriere por tal motivo.

Ante la mora de la Deuda o el decaimiento anticipado del Préstamo por otra causa, las comisiones del Tarifario de Precios continuarán devengándose hasta el pago total de la Deuda, sin que ello implique novación, prórroga o espera.

3. Garantía

En garantía de la obligación del pago de la Deuda, el Deudor se obliga a suscribir la escritura pública de garantía real, en el cual el Acreedor otorgará al Deudor un préstamo con garantía hipotecaria.

El Deudor libre, voluntaria y consensualmente reconoce expresamente que el Acreedor podrá realizar la ejecución hipotecaria en caso de incumplimiento del Deudor de cualquiera de las obligaciones de pago del Anexo I, por el importe total de la Deuda consignada en la escritura pública.

4. Reporte de Moras

Por otra parte y en forma irrevocable y expresamente, con el alcance previsto en la Ley 6.534/20 “De Protección de Datos Personales Crediticios”, sus modificaciones y normas complementarias y cualquier otra norma que el futuro la sustituya, el Deudor autoriza a que en caso de atraso en el pago de sus obligaciones con el Acreedor, o ejecución judicial derivada por no pago de las obligaciones, o de cualquier otra deuda pendiente que mantenga con el Acreedor, se incluya su nombre o denominación en los registros de morosos y facilite sus datos a las empresas prestadoras de servicios de información y/o similares. Esta autorización se extiende a fin de que pueda proveerse información a terceros interesados y/o a empresas antes indicadas sobre información crediticia, solvencia económica y/o sobre cumplimiento de obligaciones. Una vez cancelada la Deuda en capital, gastos e intereses, la eliminación de dicho registro será realizada en los términos establecidos en la ley aplicable.

5. Compensaciones

Con el alcance previsto en el artículo 615 del CC, cualquier deuda que resulte contra el Deudor por razón de este Contrato, o como consecuencia de obligaciones cruzadas, podrá ser compensada por el Acreedor con cualquier otra deuda de éste, o saldo ante el Acreedor que el Deudor pudiera tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada, o la fecha de su vencimiento, que a este efecto el Acreedor podrá anticipar, o el título de su derecho, incluso el de depósito.

Las Partes pactan expresamente que la compensación aquí establecida

6. Declaraciones y obligaciones particulares del Deudor

El Deudor declara conocer y aceptar expresamente las cláusulas y condiciones del Préstamo especificados en el Contrato, obligándose a cumplirlas en los tiempos y en la forma convenidos.

El Deudor también afirma que las informaciones y datos suministrados por su parte al Acreedor para la concesión del Préstamo son correctos y exactos, quedando por tanto el Acreedor autorizado a realizar las verificaciones que más estime pertinente a dicho respecto en Burós de Crédito o en cualquier otra fuente de información comercial, con el alcance previsto en la Ley 6.534/20 “De Protección de Datos Personales Crediticios”, sus modificaciones y normas complementarias y cualquier otra norma que el futuro la sustituya.

Conforme a la redacción actual del artículo 194 de la Ley 125/91, que reglamenta la expedición de Certificados de Cumplimiento Tributario y Constancia de No ser Contribuyente, el Deudor autoriza suficiente e irrevocablemente al Acreedor a acceder y/u obtener directamente de la Subsecretaría de Estado de Tributación (SET) el Certificado de Cumplimiento Tributario, el Certificado de Cumplimiento Tributario en Controversia, o el Constancia de No ser Contribuyente, de sus datos persona física o jurídica, todas las veces que el Acreedor estimare conveniente, así como, cuando se encuentre obligado a ello. En el caso de emisión de un Certificado de Cumplimiento Tributario en Controversia, el Deudor exonera de cualquier responsabilidad al Acreedor, asumiendo exclusivamente el Deudor la responsabilidad y obligación de resolver lo que corresponda ante la autoridad tributaria.

El Deudor se obliga a comunicar al Acreedor por escrito de tener lugar modificaciones en su composición accionaria y/o de cualquiera de los avalistas/codeudores/fiadores del Préstamo, o si ocurriere cualquier modificación, transferencia o cesión directa o indirecta de su control societario/accionario, o aún la fusión o disolución anticipada del Deudor y/o de cualquier avalista/codeudor/fiador, como máximo dentro de las 72 (setenta y dos) horas de tener lugar. De no hacerlo, el Acreedor podrá dar por decaídos los plazos de la Deuda, haciendo exigible la totalidad de la misma y pudiendo realizar la ejecución hipotecaria.

El Deudor se obliga a no constituir gravámenes o enajenar bienes que constan en la declaración patrimonial entregada al Acreedor y declara que se halla en pleno goce de sus derechos, que sobre sus bienes, haberes o ingresos no pesan gravámenes de ninguna especie, y que las informaciones suministradas para la concesión del Préstamo son correctas.

Asimismo, el Deudor se obliga a comunicar al Acreedor como máximo dentro del plazo de 72 (setenta y dos) horas la existencia de cualquier gravamen o embargo sobre sus bienes y/o haberes.

Igualmente, ante el decaimiento anticipado del Préstamo el Deudor autoriza expresamente al Acreedor a presentar en juicio el presente Contrato como suficiente título ejecutivo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 448 (b) del Código Procesal Civil, para el reclamo de la Deuda pendiente de pago, o a ejecutar la escritura pública de otorgamiento de préstamo con garantía hipotecaria, a su exclusivo criterio. Por ello, el Deudor renuncia a presentar toda excepción en juicio que no sea la de pago de la Deuda debidamente instrumentado. Además, el Deudor se obliga a cubrir, en forma irrevocable y solidaria, todos los costos y/o gastos, en que incurriere el Acreedor en relación al reclamo judicial y/o extrajudicial de cobro de la Deuda.

7. Misceláneas

Las Partes declaran expresamente que este Contrato es el resultado de negociaciones entre éstas sobre el contenido del mismo, y al suscribirlo declaran expresamente que han recibido asesoramiento legal adecuado e independiente.

Las Partes dejan expresa constancia para todos los efectos de que el presente Contrato no es de adhesión ni predispuesto ya que, si bien fue redactado parcial y originariamente por una de las Partes, consta de cláusulas generales de contratación y fue sometido al parecer y evaluación de la otra Parte, de modo que la misma tuviere la oportunidad de discutirlo, rechazarlo, proponer modificaciones y/o complementaciones, y/o aceptarlo íntegramente, facultad que fue libre, consciente y debidamente ejercida por dicha Parte.

Las Partes dejan expresa constancia de que al acordar y suscribir este Contrato no están afectadas por algún estado de necesidad ni han incurrido en ligereza, contando con la experiencia y los conocimientos suficientes para conocer el alcance de este Contrato. Manifiestan expresamente que no se dan ninguna de las causales previstas en el artículo 671 del Código Civil que pudieran llevar a cuestionar la firmeza y legitimidad del Contrato.

Este Contrato no se podrá enmendar, modificar o cambiar sin el expreso consentimiento escrito de las Partes. El incumplimiento de esta disposición invalidará tal enmienda, modificación o cambio.

Ninguno de los términos de este Contrato deberá interpretarse como la constitución de una sociedad entre las Partes. Ninguna Parte vinculará a la otra mediante acto o instrumento alguno.

Cada Parte se compromete a hacer y ejecutar, o hacer que se hagan y ejecuten, todos los actos, documentos y acciones necesarios para cumplir con el objeto del presente Contrato.

Ninguna de las Partes podrá ceder este Contrato sin el previo consentimiento escrito de la otra Parte.

Este Contrato será vinculante para los cesionarios y sucesores legítimos de las Partes del presente instrumento.

Si cualquiera de las Partes desistiera de ejercer o demorará en ejercer cualquier derecho, facultad o privilegio en virtud del presente Contrato, tal proceder no se considerará como una renuncia a tales derechos, facultades o privilegios. De la misma forma, el sólo ejercicio parcial de un derecho, facultad o privilegio, o parte de ellos, no excluye la exigibilidad de cualquier derecho, facultad o privilegio. La desestimación de cualquier incumplimiento de cualquier disposición de este Contrato no será considerada una renuncia a la disposición en sí misma. Todas las renunciaciones deberán hacerse mediante notificación escrita para ser válidas.

En caso de situaciones no previstas en este Contrato, serán aplicables en forma supletoria las disposiciones pertinentes de la legislación vigente en la materia.

Si cualquier apartado, término o disposición de este Contrato de naturaleza no fundamental se considerara ilegal o inválido, el resto de este Contrato no se verá afectado. De darse este supuesto las Partes se obligan a reemplazar la cláusula afectada por otra cláusula que respete el espíritu y propósito de la cláusula declarada ilegal o inválida.

Si por alguna razón una de las Partes no cumpliera con sus obligaciones establecidas en este Contrato, la otra se halla suficientemente facultada a iniciar las acciones judiciales para obtener el cumplimiento del mismo o los daños y perjuicios correspondientes, sin necesidad de intimación previa judicial o extrajudicial. Si cualquiera de las Partes emprende acciones contra la otra en relación con cualquier apartado de este Contrato, la Parte ganadora tendrá derecho a percibir las indemnizaciones pertinentes, así como a recuperar los costes derivados del pleito y los honorarios de abogados.

Los títulos, encabezados y/o palabras utilizadas al lado de las cláusulas de este Contrato, de haber, son meramente para conveniencia de las Partes, no debiendo ser utilizadas para fines de interpretación del presente Contrato.

El presente Contrato entrará en vigor cuando haya sido debidamente suscrito por las Partes y, en el supuesto que las Partes suscriban este Contrato en fechas distintas, la fecha de vigencia será la última de dichas fechas.

Todos los anexos en este Contrato son parte integrante del mismo.

Cualquier cláusula o condición o agregado inserto manualmente entre líneas al Contrato y/o tachaduras y/o enmiendas no salvadas, no tendrán valor legal en este Contrato.

Este Contrato escrito representa el acuerdo final entre las Partes y no puede ser contradicho por acuerdos verbales entre las Partes de fecha anterior, contemporánea o posterior. No existen acuerdos no escritos entre las Partes vinculados a este Contrato.

La tolerancia por cualquiera de las Partes de eventuales incumplimientos contractuales de la otra Parte no importará una modificación, novación o renuncia a los derechos de la Parte cumplidora bajo el Contrato.

El Deudor declara bajo fe de juramento que las firmas obrantes al pie del presente Contrato lo obligan con carácter irrevocable y, en forma solidaria, al cumplimiento de todas las obligaciones previstas en el mismo, así como en el Pagaré en Garantía, y/o en cualquier otra documentación presentada al Acreedor en virtud del presente contrato.

8. Domicilio. Jurisdicción. Competencia

Para todos los efectos legales, las Partes constituyen sus domicilios en los lugares señalados en el encabezado, donde surtirán efecto todas las notificaciones.

Las Partes declaran que el presente Contrato se interpretará, ejecutará y estará gobernado por las leyes de Paraguay.

Asimismo, las Partes acuerdan someter cualquier controversia que surja de la ejecución de este Contrato o tenga relación con el mismo, con su interpretación, validez o invalidez, a la competencia de los juzgados y tribunales de la ciudad de Asunción, Paraguay.

En prueba de conformidad de ambas Partes, quienes declaran conocer y aceptar las cláusulas del Contrato, conforme al artículo 400 del Código Civil y el artículo 7 de la Resolución 30/22, el presente Contrato se firma en 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, entregándose un ejemplar del Contrato a cada Parte, y entregándose al Deudor una copia de los anexos, tarifas y tasas del Acreedor vigentes y aplicables al Contrato.

URBAPAR S.A.

CLIENTE

Anexo I
Calendario de Amortizaciones

URBAPAR S.A.

CLIENTE