

MINUTA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Señor notario:

En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase usted extender una de **GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebramos de una parte la **Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica S. A.**, con RUC. N° 20104888934, inscrita en la partida 11000251 del Registro de Personas Jurídicas de Ica, con domicilio legal en _____, que en adelante se denominará **LA CAJA**, debidamente representada por su apoderado _____, con DNI N° _____, con poderes inscritos en la partida N° _____ del Registro de Personas Jurídicas - Libro de Sociedades de _____; y de la otra parte, el _____, con DNI N° _____, quien interviene para dar conformidad a lo estipulado en el presente contrato, con domicilio habitual en _____, distrito de _____, provincia de _____ y departamento de _____, a quien en adelante se le denominará **LOS PRESTATARIOS**; bajo los términos de las cláusulas siguientes:

PRIMERA: Como antecedente, se indica que **LA CAJA**, a expresa solicitud de **LOS PRESTATARIOS** y de acuerdo a su disponibilidad de fondos, ha aprobado el otorgamiento del crédito por el importe de _____, bajo las condiciones establecidas en el documento celebrado entre las partes, el cual da origen a la obligación que **LOS PRESTATARIOS** garantizan mediante el presente documento frente a **LA CAJA**.

SEGUNDA: LOS PRESTATARIOS con el objeto de garantizar el crédito descrito en la cláusula primera, así como para responder expresamente por todas las deudas y obligaciones existentes o futuras, en moneda nacional o extranjera, inclusive por concepto de intereses compensatorios y/o moratorios, comisiones, tributos, gastos y cualquier otra deuda que resulte exigible a **LOS PRESTATARIOS**, constituyen primera y preferente hipoteca a favor de **LA CAJA** hasta por la suma de _____, sobre el inmueble ubicado en _____ del distrito de _____, provincia de _____ y departamento de _____, cuyo dominio corre inscrito en la partida N° _____ del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° _____, con área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la referida partida.

Asimismo, queda expresamente pactado que esta cláusula se acuerda de conformidad con lo establecido por el art. 1097° y siguientes del Código Civil.

La hipoteca comprende el área del inmueble y sus construcciones, instalaciones, entradas, salidas, aires, usos, costumbres y servidumbres y en general todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde, quedando asimismo afectados por este contrato y a favor de **LA CAJA**, los frutos, frutos civiles y las mejoras que pudieran introducirse en el inmueble, sin reserva ni limitación alguna y sin que nada de lo existente al momento de un hipotético remate pueda ser excluido bajo el concepto de que ha sido construido, edificado o introducido con posterioridad a este instrumento.

La hipoteca garantiza el pago del capital adeudado, intereses, seguros, comisiones y costos del juicio respectivo, aun cuando estos intereses, comisiones y gastos, así como cualquier otro accesorio del crédito, excediera del monto señalado a la hipoteca, y las cargas provenientes de la obligación indicada y las futuras obligaciones asumidas.

LOS PRESTATARIOS declaran que la hipoteca otorgada a favor de **LA CAJA** es de plazo indefinido, por lo que mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones y deudas anteriormente referidas, conforme a ley.

TERCERA: En cualquier caso en que conforme a ley o a este contrato, proceda la ejecución del bien hipotecado, las partes convienen en valorizar el bien en la suma de **S/ 00,000.00 (____ MIL Y 00/100 SOLES)**, por lo que no será necesario ni exigible la realización de nueva tasación sobre el mismo. No obstante, **LA CAJA** queda facultada a solicitar una nueva valorización o la actualización de la anterior, cuando lo estime necesario.

Las dos terceras partes de estas valorizaciones servirán de base para la primera subasta, haciéndose las rebajas de Ley por falta de postores.

CUARTA: Queda expresamente convenido entre las partes, que **LA CAJA** podrá variar unilateralmente el monto de las tasas de interés compensatorio y moratorio, así como comisiones, gastos y/o penalidades de ser el caso, para lo cual, **LA CAJA** deberá cumplir con lo indicado en el contrato de crédito que da origen a la obligación, el cual es aprobado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y que suscribe **EL PRESTATARIO** con **LA CAJA** en señal de conformidad.

QUINTA: Se deja expresa constancia, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1279° del Código Civil, la emisión del pagaré, así como la de cualquier otro título valor en que conste cualquiera de las deudas de **LOS PRESTATARIOS**, no constituirá novación o sustitución de la obligación primitiva o causal. La renovación del pagaré o, de darse el caso, de cualquier cambio accesorio de la obligación, no constituye novación de la obligación principal.

De igual modo, es expresamente convenido que, si se perjudicara el pagaré, la obligación contenida en la cláusula primera no quedará extinguida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1233° del Código Civil.

SEXTA: LOS PRESTATARIOS prestan su consentimiento expreso para que **LA CAJA** pueda ceder los derechos derivados del presente contrato de constitución de hipoteca, ya sea mediante una cesión de derechos o mecanismos similares, o venta de cartera, y/o cualquier otra forma permitida por la Ley, siendo para ello suficiente que **LA CAJA** le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

SÉPTIMA: LA CAJA podrá considerar vencidos todos los plazos y proceder al cobro del íntegro de los créditos que respaldan la hipoteca y proceder a la ejecución de la garantía, en los siguientes casos:

1. De manera general, si se modifican las categorías crediticias de **LOS PRESTATARIOS** a una categoría de mayor riesgo a partir de deficiente; se encontraran incursos en un procedimiento concursal, en estado de cesación de pagos o atraso; convocaran a concurso de acreedores o fueran declarados en quiebra, salvo que **LOS PRESTATARIOS** consiguieran al solo requerimiento de **LA CAJA**, garantía real o personal suficiente a juicio de **LA CAJA**, para responder por las obligaciones pendientes de pago.
2. Si **LOS PRESTATARIOS** incumplieran con el pago de la cuota del crédito otorgado en el plazo establecido.
3. Si el bien dado en garantía se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, según opinión de perito tasador registrado REPEV y en la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
4. Si **LOS PRESTATARIOS** son demandados respecto a la propiedad del bien otorgado en garantía.
5. Si **LOS PRESTATARIOS** realizan actos de disposición o constituyen otros gravámenes sobre el bien afectado en garantía, con perjuicio de los derechos que le corresponde a **LA CAJA** como acreedora.
6. Si **LOS PRESTATARIOS** incumplieran cualquiera de sus obligaciones emanadas del presente contrato y no las subsana en el plazo otorgado por **LA CAJA**.
7. Si se comprueba que la información proporcionada por **LOS PRESTATARIOS** para sustentar u obtener el crédito fue alterada o falsificada.
8. Si **LOS PRESTATARIOS** dejan de atender o suspenden sus actividades comerciales o profesionales.

En cualquiera de los supuestos indicados, **LA CAJA** podrá solicitar a **LOS PRESTATARIOS** que cancele el importe de su obligación total pendiente de pago; y si no cumpliera con hacerlo dentro de las 72 horas de notificados a tal efecto, notarialmente o por cualquier otro medio (indicado en la cláusula octava del contrato de préstamo), podrá **LA CAJA** ejecutar las garantías constituidas a su favor conforme a ley.

OCTAVA: LOS PRESTATARIOS dejan constancia expresa que el bien otorgado en hipoteca a favor de **LA CAJA**, conforme a este contrato, queda de hecho y por derecho afecto en igual grado a cualquier obligación y deuda, presente o futura, directa o indirecta, a favor de **LA CAJA**.

Por tanto, **LOS PRESTATARIOS** se obligan mediante el presente contrato a actualizar la valorización de el (los) bien(es) otorgado(s) en garantía mediante tasación emitida por perito REPEV al solo requerimiento de **LA CAJA**, cubriendo el costo de la valorización.

LA CAJA solicitará la actualización del valor del bien, en los siguientes casos: a) cuando este se hubiese depreciado o deteriorado, y b) por encontrarse la valorización vencida, el plazo del vencimiento será establecido en las políticas de créditos.

NOVENA: LOS PRESTATARIOS declaran que sobre el bien otorgado en garantía no corre inscrito ningún gravamen ni carga, asimismo, **LOS PRESTATARIOS** declaran no estar sujeto a medida judicial o extrajudicial que limiten su dominio y libre disposición, obligándose en todo caso al saneamiento conforme a ley.

DÉCIMA: La hipoteca que por este documento queda constituida a favor de **LA CAJA** se extiende a la indemnización debida en caso de siniestro y/o a las cantidades que deban pagar los responsables de la destrucción del bien.

Si por este efecto, hubiese juicio en trámite, civil o penal, el juez de la causa a simple requerimiento escrito de **LA CAJA**, dispondrá que la suma que se hubiese ordenado pagar o se pudiera ordenar pagar se abone directamente a **LA CAJA**, cualquiera sea el estado de la causa.

En este caso, **LA CAJA** será considerada como parte en el proceso y podrá sustituir al demandante o a la parte civil, según fuera el caso.

DÉCIMO PRIMERA: Queda expresamente convenido, que la falta de pago de las obligaciones a que se hace referencia en la cláusula primera de este instrumento y en las futuras obligaciones asumidas, en los plazos convenidos y siempre que no se haya acordado renovación o prórroga, **LOS PRESTATARIOS** facultan a **LA CAJA** a ejercitar su acción sobre las garantías hipotecarias para hacerla efectiva con el precio que resulte líquido de la subasta inicial del inmueble gravado, debiendo tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 724 del Código Procesal Civil.

Asimismo, **LOS PRESTATARIOS** tienen conocimiento que ante el incumplimiento del pago, según las condiciones pactadas, **LA CAJA** procederá a realizar el reporte correspondiente a las centrales de riesgos.

DÉCIMO SEGUNDA: Las garantías que se establecen por el presente documento no generan obligación por parte de **LA CAJA** para otorgar necesariamente a **LOS PRESTATARIOS**, en el futuro, préstamo por suma alguna, pues es potestativo de **LA CAJA** acceder o denegar las solicitudes que **LOS PRESTATARIOS** le formulen, de modo que la garantía se constituye con el objeto de respaldar las cantidades que **LA CAJA** tuviese a bien proporcionar a **LOS PRESTATARIOS**, mediante cualquier forma o modalidad, rigiéndose cada operación por las correspondientes disposiciones del Código de Comercio, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros - Ley N° 26702, y del Banco Central de Reserva del Perú, así como sus normas reglamentarias, modificatorias.

En caso se otorgue una línea de crédito, esta podrá ser desembolsada en diversos montos de acuerdo a la evaluación de **LA CAJA** y a la capacidad de **LOS PRESTATARIOS**.

DÉCIMO TERCERA: La hipoteca que se constituye por el presente contrato se sujetan a lo dispuesto en el Código Civil y demás normas legales que le sean aplicables, así como, a las señaladas en el capítulo VI del título primero de la sección segunda de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguro - Ley N° 26702.

DÉCIMO CUARTA: **LA CAJA** y **LOS PRESTATARIOS** dejan expresa constancia de que no existe medio de pago por cuanto el desembolso se realizará a la inscripción de la presente hipoteca.

DÉCIMO QUINTA: **LOS PRESTATARIOS** declaran que **LA CAJA** les ha entregado una copia del presente documento y que se absolviere sus dudas y consultas, y que ha tomado conocimiento pleno de las condiciones establecidas en todos estos documentos.

DÉCIMO SEXTA: **LOS PRESTATARIOS** asumirán directamente los tributos que se generen del presente contrato, así como los costos notariales y registrales, los de testimonio de la Escritura Pública y la copia literal con la presente inscripción que origine la presente minuta y los costos notariales y registrales para la inscripción de cancelación de la hipoteca objeto del presente contrato.

DÉCIMO SÉPTIMA: **LOS PRESTATARIOS** declaran que están al día en el pago del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial correspondiente al inmueble que hipoteca; **LOS PRESTATARIOS** asumen toda obligación existente a la fecha de este contrato que se derive del mencionado impuesto, dejando constancia que, de existir alguna obligación, **LOS PRESTATARIOS** procederán a su cancelación directa en el caso que **LA CAJA** tuviera que efectuar algún pago por requerimiento de la administración municipal.

DÉCIMO OCTAVA: Para todos los efectos del presente contrato, las partes intervinientes en el mismo se someten a la jurisdicción del fuero judicial de esta ciudad y fijan con tal objeto, como sus domicilios, los consignados en la introducción de este instrumento, en donde se les dejará todas las notificaciones y avisos a que hubiese lugar.

Agregue usted, señor notario, lo demás que fuere de Ley y cuide de enviar los respectivos partes al Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos para su inscripción.

_____, ____ de _____ del _____.