

CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Señor Notario:

En su Registro de Escrituras Públicas sírvase usted extender una de **GARANTIA HIPOTECARIA** que celebramos de una parte la **Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica Sociedad Anónima**, con RUC. N° 20104888934, inscrita en la partida 11000251 del Registro de Personas Jurídicas de Ica, con domicilio en Avenida Conde de Nieva N° 498 - Ica, que en adelante se denominará **LA CAJA**, debidamente representada por su Administrador de agencia **Sr.(a)** _____ con **DNI N°** _____, con Poderes inscritos en la Partida N° 11000251 del Registro de Personas Jurídicas - Libro de Sociedades de Ica; y de la otra parte el/la **Sr.(a)** _____ con **DNI N°** _____, de estado civil _____, con domicilio en _____, Distrito _____, provincia _____ y departamento de _____; a quien en adelante se les denominará **EL(LOS) DEUDOR(ES)**; bajo los términos de las cláusulas siguientes:

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

SEGUNDA: **EL(LOS) DEUDOR(ES)** con el objeto de garantizar el o los créditos descritos en la Cláusula Primera, así como los intereses compensatorios y/o moratorios, comisiones, tributos, gastos y cualquier otra deuda que resulte exigible a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o terceros, constituyen hipoteca a favor de **LA CAJA** hasta por la suma de **S/** _____, sobre el inmueble ubicado en _____, del distrito de _____, provincia _____ y departamento de _____, cuyo dominio corre inscrito en la **Partida N°** _____ del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° ____ Sede ____ - Oficina Registral de _____, cuyos 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 éste 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 respectivo¹, aun cuando estos intereses, comisiones y gastos así como cualquier otro accesorio de los créditos excedieran del monto señalado a la hipoteca, y las cargas provenientes de la obligación indicada y las futuras obligaciones asumidas.

¹ El Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado mediante la Resolución SBS N° 3274-2017, no contempla la posibilidad de trasladar los cargos judiciales como comisión o gasto, atendiendo a que no se trata de la prestación de servicios, sino por el contrario de las medidas que realiza la empresa para procurar el pago de la obligación. En estos casos no hay un servicio prestado para que pueda ser considerado como un "gasto".

Asimismo, según lo dispuesto en el numeral 9 del Anexo N° 3 del Reglamento, no pueden ser incorporados en los formularios contractuales que utilizan las empresas del sistema financiero, ni cobrado a sus usuarios, los cargos por concepto de pago de obligaciones en fecha posterior al vencimiento distintos al cobro de intereses moratorios o penalidades.

De conformidad con el marco normativo mencionado anteriormente, desde la entrada en vigencia del Reglamento, con fecha 1.1.2013, se encuentra prohibido el cobro de cualquier cargo relacionado con la cobranza de créditos vencidos; por tanto, los cargos judiciales, notariales o registrales por la gestión de dicha cobranza no pueden ser cobrados a los clientes de las empresas del sistema financiero como comisiones o gastos. Lo anterior no impide que en el marco de un proceso judicial tales conceptos puedan ser considerados como costas o costos del proceso, lo que en todo caso dependerá de la decisión judicial.

EL(LOS) DEUDOR(ES) declaran que la hipoteca otorgada a favor de **LA CAJA** es de plazo indefinido, por lo que mantendrá su vigencia hasta la total cancelación del crédito 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/ _____**, 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 caso², para lo cual **LA CAJA** deberá cumplir con lo indicado en los contratos de créditos que dan origen a la obligación el cual es aprobado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y que suscriben **EL(LOS) DEUDOR(ES)** 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 **EL(LOS) DEUDOR(ES)** no constituirán 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. - EL(LOS) DEUDOR(ES) y 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 respalda(n) 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 **EL(LOS) DEUDOR(ES)** a una categoría de mayor riesgo a partir de deficiente; se encontrará incurso en un procedimiento concursal, en estado de cesación de pagos o atraso; convocara a concurso de acreedores o fueran declarados en quiebra, salvo que **EL(LOS) DEUDOR(ES)** 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 **EL(LOS) DEUDOR(ES)** incumplieran con el pago de dos o más cuotas, sucesivas o alternadas, de los créditos otorgados en los plazos establecidos
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 son demandados respecto a la propiedad del bien otorgado en garantía.
5. Si **o EL(LOS) DEUDOR(ES)** realizan actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre el bien afectado en garantía, con perjuicio de los derechos que le corresponde a **LA CAJA** como acreedora.
6. Si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** incumplieran cualquiera de sus obligaciones emanadas del presente contrato y no las subsana en el plazo otorgado por **LA CAJA**.

² La presente cláusula se considera procedente teniendo en cuenta que las causales para la modificación de tasas de interés, comisiones y gastos son conformes a la regulación aplicable.

7. Si se comprueba que la información proporcionada por **EL(LOS) DEUDOR(ES)** para sustentar u obtener los créditos fue alterada o falsificada.
8. Si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** dejan de atender o suspende sus actividades comerciales o profesionales.

En cualquiera de los supuestos indicados **LA CAJA** podrá solicitar a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** que cancelen el importe de su obligación total pendiente de pago y si no cumplieran 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. - EL(LOS) DEUDOR(ES) se obliga mediante el presente contrato a actualizar la valorización del 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 éste se hubiese depreciado o deteriorado, y b) Por encontrarse la valorización vencida, el plazo del vencimiento será establecido en las políticas de créditos.

NOVENA. - declara que sobre el bien otorgado en garantía no pesa carga y/o gravamen, asimismo declara no estar sujetas a medida judicial o extrajudicial que limiten su dominio y libre disposición, obligándose en todo caso al saneamiento conforme a ley.

DÉCIMO. - 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 éste instrumento, en los plazos convenidos y siempre que no se haya acordado renovación o prórroga, **EL(LOS) DEUDOR(ES) y** facultan a **LA CAJA** a ejercitar su acción sobre la garantía hipotecaria, 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, **EL(LOS) DEUDOR(ES) y** 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 genera obligación por parte de **LA CAJA** para otorgar necesariamente a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** en el futuro préstamo por suma alguna, pues es potestativo de **LA CAJA** acceder o denegar las solicitudes que **EL(LOS) DEUDOR(ES)** les formule, de modo que la garantía se constituye con el objeto de respaldar las cantidades que **LA CAJA**, tuviese a bien proporcionar a **EL(LOS) DEUDOR(ES)**, 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 ésta podrá ser desembolsada en diversos montos de acuerdo a la evaluación de **LA CAJA** y a la capacidad de **EL(LOS) DEUDOR(ES)**.

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.

DÉCIMA CUARTA. - **LA CAJA** y **EL(LOS) DEUDOR(ES)** dejan expresa constancia que no existe medio de pago por cuanto el desembolso se realizará a la inscripción de la presente hipoteca.

DÉCIMA QUINTA. - **EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara que **LA CAJA** le ha entregado una copia del presente documento y que se absolvieron sus dudas y consultas, y que ha tomado conocimiento pleno de las condiciones establecidas en todos estos documentos.

DÉCIMA SEXTA. - **EL(LOS) DEUDOR(ES)** 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.

DÉCIMA SÉPTIMA. - declara que están al día en el pago del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial correspondiente al inmueble que hipotecan; **EL(LOS) DEUDOR(ES)** asumen toda obligación existente a la fecha de este contrato que se derive del mencionado Impuesto, dejando constancia que, de existir alguna obligación, **EL(LOS) DEUDOR(ES)** procederán a su cancelación directa en el caso que **LA CAJA** tuviera que efectuar algún pago por requerimiento de la Administración Municipal.

DÉCIMA 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 lugar³.

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 _____ de 20__.

³ Lo señalado en la presente cláusula se estima procedente en la medida que su alcance, en el extremo de establecer limitaciones en la fijación del domicilio, se entienda respecto del domicilio contractual, no pudiendo dicha condición ser interpretada como una limitación del derecho constitucional de todo ciudadano de fijar lugar de residencia.