

HIPOTECA DEUDOR

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA** que celebran de una parte y en calidad de acreedor, el **BANCO CONTINENTAL** con R.U.C. N° 20100130204 y domicilio en _____, debidamente representado por _____ y _____, según poderes inscritos en _____, de la Partida N° _____, del Registro de Personas Jurídicas, a quien en adelante se denominará "**EL BANCO**"; y de la otra parte en calidad de deudor, _____, con D.N.I./RUC N° _____, quien declara tener el estado civil _____, con domicilio en _____, a quien(es) en adelante indistinta y conjuntamente se le(s) denominará "**EL DEUDOR**"; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

Por medio del presente documento, **EL DEUDOR** constituye expresamente Primera y Preferente Hipoteca en favor de **EL BANCO** hasta por la suma de U.S.\$ _____ (_____) sobre el (los) inmueble (s) de su propiedad ubicado(s) en _____ (en adelante, "**EL INMUEBLE**"). El dominio de **EL DEUDOR** sobre **EL INMUEBLE**, así como su área, linderos y medidas perimétricas figuran inscritas en _____ del Registro de Propiedad Inmueble de _____.

La Hipoteca que por este acto se constituye se extiende a todo lo que de hecho y por derecho corresponda o pueda pertenecer a el/los inmuebles hipotecado/s, comprendiendo todas las construcciones o edificaciones (existentes y futuras) incorporadas a el/los mismo/s, o bienes que pudieran edificarse sobre el/los inmueble/s y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y derecho le/s corresponda y/o se incorpore al mismo, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el Artículo 1101 del Código Civil, incluyendo las edificaciones que en el futuro se incorporen al/los inmuebles objeto de la presente hipoteca.

Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por **EL BANCO**, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los Artículos 173 y 174 de la Ley 26702 (Ley de Bancos).

SEGUNDA: ALCANCE DE LA HIPOTECA

2.1 La hipoteca constituida en la Cláusula Primera tiene por objeto garantizar el pago de ¹ _____ asumida por **EL DEUDOR** frente a **EL BANCO**.

2.2 Asimismo, el pago de las siguientes obligaciones que **EL DEUDOR** mantiene o pudiera mantener frente a **EL BANCO**, sin reserva ni limitación alguna, por concepto de: líneas de crédito, descuento de letras, factoring, leasing, lease back, créditos comerciales, pagarés descontados y no descontados, financiamiento de importaciones y exportaciones, adelanto de cuenta especial ME/MN, adelanto de cuenta corriente ME/MN, cartas fianzas, fianza en documento aparte, avales, avales a terceros, adelanto sobre cobranzas, adelanto sobre facturas, contilocal, préstamo promotor, préstamo CTS, RFA, FOPE, PROBID, swaps, forwards, opciones y cualquier instrumento financiero derivado, compra de cheques, financiamiento de advance account, letras avaladas (comercio exterior), confirming, apertura de créditos documentarios de importación y exportación, tarjetas de crédito, créditos personales y de consumo, créditos Mi Vivienda, refinanciamientos, créditos hipotecarios, stand by letter of credit, sobregiros, límite de créditos en cuenta corriente, avance en cuenta, comfort letter, forfaiting, créditos sindicados, así como refinanciaciones o reestructuraciones de obligaciones asumidas por **EL DEUDOR**, incluso aquellas obligaciones en las que **EL DEUDOR** tuviera la condición de deudor, aceptante, endosante, descontante, avalista o fiador, aun cuando se trate de obligaciones cedidas o endosadas a favor de **EL BANCO** por terceros o adquiridas por **EL BANCO** a terceros bajo cualquier título .

¹ En este espacio se deberá indicar el préstamo u operación activa que generó la constitución de la presente garantía. Por ejemplo: el pago del Préstamo Comercial N° 12639587 de fecha 12 de junio de 2006, por S/. o \$ xxxxxxxx.

2.3 La hipoteca garantiza igualmente toda deuda u obligación de **EL DEUDOR** a favor de **EL BANCO** por intereses compensatorios y moratorios y las penalidades, comisiones, gastos, seguros e impuestos que fueran procedentes, de conformidad con el artículo 1107° del Código Civil.

EL DEUDOR declara y acepta que la hipoteca garantiza en las mismas condiciones cualquier renovación, reestructuración o refinanciación de la(s) obligación(es) garantizadas, por lo que no será necesario comunicación o consentimiento previo o posterior de **EL DEUDOR** para ello.

Asimismo, la hipoteca garantiza igualmente toda deuda u obligación que a título personal e individualmente mantengan o pudieran mantener frente al Banco todas y cada una de las personas denominadas como **EL DEUDOR** en el presente contrato, sin reserva ni limitación alguna por cualquier concepto señalado en el numeral 2.2 de la presente cláusula, así como los intereses compensatorios, moratorios, las penalidades, comisiones, gastos, seguros e impuestos que fueran procedentes, de conformidad con el artículo 1107° del Código Civil.

TERCERA: PLAZO DE VIGENCIA

El plazo de la presente hipoteca es indefinido y ésta se hará efectiva en el momento en que **EL DEUDOR** incurra en mora en el pago de alguna o algunas de las deudas u obligaciones garantizadas; o cuando **EL BANCO** cuente con fundamentos o descubriera otras circunstancias que, a su juicio pudieran dificultar o hacer imposible la ejecución de la presente garantía.

CUARTA: CARGAS Y GRAVÁMENES

EL DEUDOR declara que sobre **EL INMUEBLE** que hipoteca a favor de **EL BANCO** mediante este documento, no pesa carga ni gravamen alguno, ni está afecto a medida judicial o extrajudicial alguna que restrinja o limite de forma alguna su dominio y libre disposición.

QUINTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO DE PLAZOS

Las partes establecen expresamente que **EL BANCO** se encontrará facultado a dar por vencidos todos los plazos de todas las deudas u obligaciones respaldadas por **EL INMUEBLE**, siendo exigible por **EL BANCO** el íntegro del monto adeudado, incluyendo capital, intereses compensatorios, moratorios, penalidades, comisiones, gastos, seguros, impuestos y demás rubros aplicables vigentes a la fecha de hacerse efectiva dicha facultad, de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 10 del artículo 132° de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y el artículo 1428° del Código Civil, en los siguientes supuestos, que para efectos del presente Contrato serán denominados "**Eventos de Incumplimiento**":

- a) Si **EL DEUDOR** dispone, enajena, transfiere, traslada o grava de cualquier forma **EL INMUEBLE** otorgado en garantía, sin la previa autorización por escrito de **EL BANCO**; o
- b) Si **EL DEUDOR** incrementa sus deudas, fianzas, avales o, en general, su exposición crediticia, de manera que a juicio de **EL BANCO** se ponga a peligro el cumplimiento de cualquiera de sus deudas u obligaciones contraídas con **EL BANCO**;
- c) Si **EL DEUDOR** no cumple con la contratación de la póliza de seguros según lo señalado en el presente Contrato; o,
- d) Si **EL BANCO** descubriera circunstancias que, a su juicio, pudieran dificultar o hacer imposible la ejecución de la **EL INMUEBLE**, aún cuando las deudas u obligaciones de **EL DEUDOR** no se encontraran vencidas.

De producirse cualquiera de los Eventos de Incumplimiento, **EL BANCO** requerirá a **EL DEUDOR** el pago inmediato del íntegro del monto adeudado, incluyendo capital, intereses compensatorios, moratorios, penalidades, comisiones, gastos, seguros, impuestos y demás rubros aplicables vigentes a las deudas u obligaciones. En caso de falta de pago en el plazo que otorgue **EL BANCO** para estos efectos, éste podrá proceder a resolver automáticamente todos los contratos que tuviera vigentes con **EL DEUDOR** respaldados por esta hipoteca, y proceder a la inmediata ejecución de **EL INMUEBLE** otorgado en garantía.

SEXTA: SEGUROS

EL DEUDOR se obliga a entregar la(s) póliza(s) y/o endoso(s) que aseguren **EL INMUEBLE** contra "Todo Riesgo", de acuerdo a la naturaleza de éste y según el texto aprobado por **EL BANCO**, a favor de éste último, hasta por la suma de

U.S.\$ _____ dentro de los quince (15) días calendario contados desde la fecha de suscripción de este documento. Dicha(s) póliza(s) o endoso(s) deberá(n) estar acompañada(s) de la respectiva Cláusula de Indemnización a favor de **EL BANCO**, según el texto probado por éste último.

En caso contrario, las partes establecen expresamente que **EL BANCO** por cuenta y cargo de **EL DEUDOR**, quedará irrevocablemente autorizado y facultado para contratar o renovar dichas pólizas o endosos y obtener si fuera el caso, la ampliación necesaria para cubrir otros riesgos adicionales, quedando los desembolsos que por este concepto hiciera **EL BANCO**, igualmente amparados por la hipoteca. **EL BANCO** queda autorizado a cargar los respectivos importes en cualquiera de las cuentas que tenga o pudiera tener **EL DEUDOR** en **EL BANCO**. Queda establecido que **EL BANCO** no asume responsabilidad alguna por deficiencias de coberturas, desfase de valores, cancelación de cobertura o insolvencia del asegurador, siendo de responsabilidad de **EL DEUDOR** que en caso la póliza sea cancelada, el reemplazarla bajo los términos y condiciones exigidos por **EL BANCO**.

La falta de contratación o renovación de la póliza de seguro por parte de **EL BANCO**, no genera para éste responsabilidad alguna; pues **EL DEUDOR** declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él.

Con el propósito de evitar el infraseguro o seguro insuficiente, **EL DEUDOR** se compromete a mantener los Valores Declarados en la(s) póliza(s) sobre la base de Valores reales durante todo el período de vigencia de esta garantía o en su defecto, **EL DEUDOR** presentará alguna modalidad de seguro que resguarde tanto a él como a **EL BANCO** de cualquier disminución por cualquier causa o circunstancia en el valor asegurado del bien en garantía; a satisfacción de **EL BANCO**.

A elección de **EL BANCO**, la indemnización correspondiente al seguro será aplicada a la amortización de lo que adeudase **EL DEUDOR** producto de las deudas y obligaciones a que se refiere la Cláusula Segunda de este documento, o a la reparación y/o refacción de **EL INMUEBLE** en caso **EL BANCO** a su criterio lo considere pertinente de acuerdo con los términos y condiciones que para tal efecto establezca.

El deducible que se estipule en la/s póliza(s) de seguro(s) en ningún caso deberá ser mayor al 5% del valor del monto endosado, salvo expresa autorización de **EL BANCO**.

EL BANCO no asume responsabilidad alguna por la forma y monto en que se liquide la indemnización de un eventual siniestro.

SÉPTIMA: TASACIONES Y VALOR DE EJECUCIÓN DEL INMUEBLE

Las partes establecen que **EL BANCO** podrá efectuar tasaciones o actualizar el valor de la tasación de **EL INMUEBLE** con la periodicidad o en la oportunidad que lo considere conveniente, o cuando lo disponga la Superintendencia de Banca y Seguros, quedando facultado de manera expresa e irrevocable por **EL DEUDOR** por el presente documento, a cargar en cualquiera de las cuentas de **EL DEUDOR** los gastos que dichas tasaciones originen, incluyendo impuestos, sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.

Sin perjuicio de lo expuesto, y para el improbable caso de una ejecución, **EL INMUEBLE** se valoriza en la suma de US\$ _____ (_____) cuyos dos tercios (2/3) servirán de base para el primer remate y estarán afectos a las rebajas de Ley para los sucesivos.

Para los efectos de la ejecución será de aplicación el artículo 720° y siguientes del Código Procesal Civil y la legislación pertinente.

OCTAVA: MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES CONTRACTUALES

EL BANCO se reserva el derecho de modificar las condiciones contractuales previstas en este documento cuando lo considere necesario. Las modificaciones entrarán en vigencia a los treinta (30) días calendario de comunicadas a **EL DEUDOR** bajo los medios de comunicación que **EL BANCO** tenga a su disposición, dándose preferencia a mensajes a través de los estados de cuenta respectivos, y/o la publicación en cualquiera de las oficinas de **EL BANCO** y/o a través de su página web, a elección de **EL BANCO**. **EL DEUDOR** declara y acepta que dicho mecanismo de información es suficiente y adecuado para tomar conocimiento, entre otros, de las modificaciones contractuales.

NOVENA: DOMICILIOS Y COMPETENCIA

Para los efectos de este documento, ambas partes acuerdan señalar como sus domicilios los indicados en la introducción del mismo. Para el caso de **EL DEUDOR**, el domicilio de éste podrá ser alternativamente, a elección de **EL BANCO**, el fijado en la introducción del presente contrato o el lugar donde se encuentre ubicado **EL INMUEBLE**, lugar donde se les hará las notificaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. Ambas partes acuerdan someterse expresamente a la competencia de los Jueces y Salas Comerciales de _____, y de no existir éstos; se someten a los Jueces y Tribunales Civiles de dicho lugar.

EL DEUDOR se obliga a no variar este domicilio durante la vigencia del Contrato, salvo que la variación sea dentro del área urbana de esta misma ciudad y sea comunicada a **EL BANCO** por carta notarial o por cualquier otro medio que indique **EL BANCO**.

EL BANCO señala como su domicilio para efectos de este Contrato sus Oficinas en esta ciudad. Sin perjuicio de ello, y sólo tratándose del departamento de Lima, el domicilio de **EL BANCO** será el de su sede central ubicada en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro.

DECIMA: GASTOS

Los gastos notariales y registrales, así como los impuestos que ocasione el otorgamiento e inscripción de este documento, así como los de cancelación de esta hipoteca, serán de cargo exclusivo de **EL DEUDOR**.

Agregue usted señor notario las cláusulas de Ley y pase los partes al Registro de la Propiedad Inmueble para su inscripción, sin perjuicio del aviso que, mediante oficio, debe dar a dicho Registro Público al momento de recibir esta minuta, para los efectos del bloqueo de la partida registral de **EL INMUEBLE** que ha sido hipotecado a favor de **EL BANCO**.

Localidad _____, _____ de _____ de 20__

Nombre / Denominación Social /
Razón Social de EL DEUDOR:
DNI/RUC:
Nombre del Representante:
DNI del Representante:
Dato registral del poder:

Nombre del Cónyuge:
DNI:
(sólo en casos que **EL DEUDOR** sea persona natural)

BANCO CONTINENTAL
RUC 2010130204
Representante (s) D01/RUC:
Dato Registral del poder

Banco Continental
RUC:
Nombre del Representante:
DNI del Representante:
Dato registral del poder: