

## CONTRATO DE CONSTITUCION DE HIPOTECA

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas una donde conste la **CONSTITUCION DE HIPOTECA** que otorgan, de una parte el **BANCO AGROPECUARIO**, con RUC N° 20504565794 y domicilio en Avenida República de Panamá N° 3531, Oficina 901, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el señor -----, identificado con DNI N° ----, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11382875 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL BANCO**, y de la otra parte la sociedad conyugal conformada por el señor....., identificado con DNI N° ....., y su cónyuge, la señora....., identificada con DNI N° ....., ambos con domicilio en..... (referencia, .....), Distrito de ....., Provincia y Departamento de ....., a quien en lo sucesivo se le denominará **EL CLIENTE**, de acuerdo a las cláusulas siguientes:

### PRIMERA: DE EL BIEN

**EL CLIENTE** es propietario del inmueble signado registralmente como ... cuyas medidas perimétricas se encuentran precisadas en la Partida Electrónica N° ---- del Registro de Predios de la Zona Registral N°.... Sede..., Oficina Registral de... (en adelante **EL BIEN**).

### SEGUNDA: DEL GRAVÁMEN

Mediante el presente contrato, de naturaleza bancaria, **EL CLIENTE** constituye primera y preferencial hipoteca a plazo indeterminado a favor de **EL BANCO**, sobre **EL BIEN**, hasta por la suma de ..... , y declara que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1104 del Código Civil bajo su plena y autónoma voluntad deja expresa e irrevocable constancia que **EL BIEN** respaldará el debido y puntual cumplimiento de todas las obligaciones que **EL CLIENTE** mantiene o pudiera mantener frente a **EL BANCO**, presentes o futuras, sin reserva ni limitación alguna, por concepto de: préstamos, créditos directos y/o indirectos, líneas de crédito, descuento de letras, factoring, leasing, lease back, créditos comerciales, avales, fianzas, pagarés descontados y no descontados, financiamiento de importaciones y exportaciones, adelanto de cuentas en cualquier tipo de moneda, cartas fianzas, avales, forwards, swaps, 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 hipotecarios y Mivivienda, stand by letter of credit, sobregiros, línea de crédito en cuenta corriente, avance en cuenta, comfort letter, forfaiting, créditos sindicados, incluyendo además las obligaciones en razón de cesión de derechos, cesión de posición contractual, cualquier otra disposición de derechos de crédito y, en general, cualquier deuda, obligación o responsabilidad frente a **EL BANCO**, originadas o derivadas de las operaciones y servicios contraídos con **EL BANCO** establecidos en el artículo 221 de la Ley N° 26702 "Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros", así como sus reprogramaciones, prórrogas, refinanciaciones, incluyendo sus intereses compensatorios y/o moratorios, comisiones, tributos, seguros, penalidades y demás gastos que generen.

**EL CLIENTE** declara que la hipoteca que constituye a favor de **EL BANCO** mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones indicadas en la presente cláusula.

### **TERCERA: EXTENSIÓN**

**EL CLIENTE** declara en forma irrevocable que es propietario de toda edificación existente en el inmueble objeto de hipoteca a favor de **EL BANCO** y que, en caso existiera alguna edificación no inscrita en el Registro de Predios respectivo, se obliga frente a **EL BANCO** a regularizar dicha situación.

Queda expresamente establecido que la hipoteca objeto del presente contrato comprende el terreno, las construcciones que existen a la fecha, conforme la tasación realizada de manera previa a la suscripción de la presente minuta y que se detalla en la Cláusula Novena y las que pudieran levantarse en un futuro, sus partes integrantes, accesorias, instalaciones y, en general, todo cuanto de hecho o por derecho le toca y corresponde a **EL BIEN**, incluyéndose las mejoras útiles, necesarias y suntuosas que pudieran introducirse en **EL BIEN** y los frutos que produzca, de ser el caso, sin reserva ni limitación alguna, ni distingo de naturaleza o valor.

La hipoteca también se extiende a las indemnizaciones a que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley General del Sistema Financiero N° 26702. **EL CLIENTE** se obliga a conservar en buen estado **EL BIEN** y a no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio de el/los inmueble/s que se grava/n, dando aviso por escrito a **EL BANCO** de los deterioros que sufra/n y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión.

### **CUARTA: INEXISTENCIA DE OTROS GRAVÁMENES**

**EL CLIENTE** manifiesta, con carácter de declaración jurada, en aplicación del artículo 179° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, no sólo ser propietario de **EL BIEN**, sino además no adeudar suma alguna derivada de su adquisición. Asimismo, **EL CLIENTE** declara que:

- 4.1 La presente garantía es primera y preferente, de manera tal que no existe ninguna carga o gravamen, embargo, responsabilidad o medida alguna que pueda limitar su derecho de libre disponibilidad, ni el derecho de ejecución de **EL BANCO**.<sup>1</sup>(Nota: La redacción de este numeral puede variar en la medida que la hipoteca no sea en primer rango)
- 4.2 No ha celebrado sobre **EL BIEN**, negocio, acto o contrato que se encuentre vigente, ni recae medida judicial o extrajudicial que pudiera limitar su derecho de posesión o libre disposición o el derecho de garantía constituido a favor de **EL BANCO**, asumiendo expresa responsabilidad civil y penal por la veracidad de dicha declaración.

### **QUINTA: RESTRICCIONES**

**EL CLIENTE** solicitará autorización previa y expresa por parte de **EL BANCO** en el supuesto que pretenda gravar de cualquier forma, transferir, de manera temporal o permanente, la posesión y/o propiedad del predio, pretendiere demoler todo o parte de sus edificaciones o variar de manera sustancial el uso de **EL BIEN**.

Si **EL CLIENTE** hubiere dispuesto de algunas de las formas antes precisadas de **EL BIEN** sin autorización previa y ello hubiere causado perjuicio a **EL BANCO**, **EL BANCO** podrá dar por vencidos todos los plazos concedidos para el pago y/o atención de la/s deuda/s y/u obligación/es que la/s

---

<sup>1</sup>La redacción de este numeral puede variar en la medida que la hipoteca no sea en primer rango.

hipoteca/s garantiza/n, exigir el pago de todo lo que se le estuviere adeudando por la/s misma/s y proceder a la ejecución de la/s garantía/s conferida/s.

#### **SEXTA: SUPERVISIÓN**

Con el objeto de comprobar el estado de conservación y demás cualidades de **EL BIEN, EL BANCO**, por cuenta y costo de **EL CLIENTE**, queda autorizado para que, en la fecha y forma que estime, de manera directa o a través de terceros que para dicho efecto pueda contratar, realice las inspecciones y pruebas que considere necesarias. Cualquier observación deberá ser subsanada por **EL CLIENTE** dentro del plazo máximo de ocho días calendario. Los costos derivados de la inspección deberán encontrarse precisados en la Hoja Resumen adjunta al Contrato de Línea de Crédito.

#### **SEPTIMA: SEGUROS**

**EL CLIENTE** se obliga a contratar, a satisfacción de **EL BANCO** y conforme a los términos indicados en la presente cláusula y en la página web de AGROBANCO, un seguro contra todos los riesgos que puedan afectar a **EL BIEN** y cualquiera de los otros bienes que hubiese afectado en garantía a favor de **EL BANCO**, en una empresa de seguros de primera línea y hasta por un monto no inferior al valor comercial establecido en la tasación a que se hace referencia en la cláusula novena y por todo el plazo del crédito. Asimismo, de manera previa a la asunción de cualquier deuda u obligación frente **EL BANCO**, **EL CLIENTE** se obliga a entregar endosada a favor de éste la respectiva póliza, endoso en el que, por declaración de la empresa de seguros, constará que **EL BANCO** es el único beneficiario del seguro hasta por el monto de las obligaciones garantizadas por la presente hipoteca.

Del mismo modo, **EL CLIENTE** se obliga a pagar puntualmente las primas de la respectiva póliza, así como mantener el seguro vigente mientras tenga obligaciones garantizadas pendientes de pago, debiendo efectuar las renovaciones correspondientes de ser el caso, remitiendo inmediatamente a **EL BANCO**, copias del comprobante de pago debidamente cancelado y de la póliza, así como el original del respectivo endoso a su favor.

A solicitud de **EL BANCO**, los riesgos cubiertos por el señalado seguro podrán ser ampliados sin restricción alguna en su monto y/o cobertura, en cuyo caso se deberá seguir el procedimiento establecido para modificaciones unilaterales en el Contrato de Línea de Crédito y la prima adicional que se origine será siempre de cargo de **EL CLIENTE**.

En caso de incumplimiento de parte del cliente de acreditar la cobertura y endoso dentro de 10 días posteriores a la firma del presente contrato o, en su caso, dentro de los 10 días posteriores a la fecha en que **EL BANCO** le requiera su renovación, **EL BANCO** estará facultado para tomar el/los seguro/s objeto de esta cláusula por cuenta y cargo de **EL CLIENTE**.

**EL BANCO** se reserva el derecho, no sólo de contratar directamente el seguro y modificar los términos y condiciones de la respectiva póliza -inclusive en lo referente a los deducibles, montos y coberturas-, sino también y de la misma manera, a pagar las primas y hacer las renovaciones pertinentes para mantenerlo vigente, todo ello por cuenta y costo de **EL CLIENTE**. La responsabilidad por la renovación del seguro corresponde a **EL CLIENTE**, excepto si el mismo fue adquirido por intermedio de **EL BANCO**, supuesto en el cual **EL BANCO** es responsable por su renovación automática.

**EL CLIENTE** declara conocer que la cancelación del íntegro de las obligaciones garantizadas conlleva la cancelación automática de los seguros.

En caso se produzca alguno de los eventos cubiertos por el seguro, la indemnización que pague la Compañía de Seguros será aplicada, hasta donde alcance, al pago de todas las obligaciones

garantizadas con la hipoteca y/o a la reparación y/o a la reconstrucción de **EL BIEN**, a elección del Banco. **EL CLIENTE** se obliga frente a **EL BANCO** a asumir íntegramente el pago de cualquier suma de dinero por concepto de franquicia, prima y otros gastos que deduzca la empresa de seguros, para lo cual **EL CLIENTE** autoriza irrevocablemente a **EL BANCO** para que debite y/o cargue en cualquiera de sus cuentas y/o disponga de los fondos, bienes y/o valores que bajo cualquier modalidad tenga en este último, en concordancia con lo establecido en la cláusula décima, pudiendo también cargarlo a la liquidación de todas sus obligaciones.

#### **OCTAVA: CAUSALES DE VENCIMIENTO**

Las partes dejan expresa constancia que, además de las causales establecidas en el contrato de línea de crédito, préstamo, mutuo o financiamiento respectivo, en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Si **EL CLIENTE** proporcionó información falsa o incompleta a **EL BANCO** en su solicitud de crédito, o resultase falso lo manifestado con carácter de declaración jurada.
2. Si **EL CLIENTE** deja de cumplir, total o parcialmente, según corresponda, con cualesquiera de sus obligaciones frente a **EL BANCO**.
3. Si, conforme una nueva tasación realizada por perito tasador registrado en la Superintendencia de Banca y Seguros, el valor comercial de **EL BIEN** disminuyera en más del 20% del valor de la tasación precisada en la Cláusula Novena, y **EL CLIENTE** no cumpliera con mejorar o sustituir la garantía, a satisfacción de **EL BANCO**, o con reducir las obligaciones a su cargo.
4. Si **EL BIEN** se pierde o deteriora, o está en peligro de ello, y **EL CLIENTE** no cumple con mejorar o sustituir la garantía, a satisfacción de **EL BANCO**, o con reducir las obligaciones a su cargo.
5. Si **EL CLIENTE** y/o **EL BANCO** es demandado respecto a la propiedad de **EL BIEN**.
6. Si **EL CLIENTE** realiza actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre **EL BIEN** con perjuicio de los derechos de **EL BANCO**.
7. Si **EL CLIENTE** bajo cualquier título o circunstancia cede o cesa en la posesión de **EL BIEN**, sin recabar la conformidad previa y escrita de **EL BANCO**.
8. Si **EL CLIENTE** no informa a **EL BANCO** de cualquier situación que razonablemente pudiera afectar su situación patrimonial, la recuperación de los créditos garantizados y/o la disponibilidad de sus bienes.
9. Si **EL CLIENTE** destina el dinero producto del financiamiento otorgado por **EL BANCO** a fines diferentes a los declarados.
10. Si la partida electrónica de **EL BIEN** fuera objeto de alguna modificación, anotación, cierre u otra condición que de cualquier manera afecte o disminuya los derechos de **EL BANCO** como acreedor hipotecario, o constituye otros gravámenes o dispone de la propiedad o posesión de **EL BIEN** sin autorización de **EL BANCO**.

Ante la ocurrencia de uno o más de los eventos de incumplimientos antes descritos, **EL BANCO** podrá -a su único y exclusivo criterio-, en relación a todas las operaciones de crédito celebradas entre las partes -cualquiera sea su modalidad-, sean directas, indirectas o contingentes e inclusive arrendamientos financieros, dar por vencidos sus respectivos plazos y exigir su pago inmediato. Dicho vencimiento anticipado operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial alguna, siendo suficiente que **EL BANCO** comunique su decisión a **EL CLIENTE** mediante la remisión de una carta notarial, en cuyo caso quedarán automáticamente vencidos los plazos de todas las obligaciones garantizadas por la

hipoteca constituida, conforme al presente contrato, y **EL BANCO** podrá proceder de inmediato a ejecutarla.

#### **NOVENA: VALORIZACIÓN DE EL BIEN**

Para el improbable caso de una ejecución, con el consiguiente remate de **EL BIEN** y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 720° del Código Procesal Civil, las partes de común acuerdo asignan a **EL BIEN** el valor actualizado siguiente:..... (..... Y ..%/100 .....), según valorización realizada con fecha..... por el Sr....., con C.I.P. N° ....., perito REPEV autorizado mediante Resolución SBS N° .....

**EL BANCO** se reserva el derecho de solicitar, por cuenta y costo de **EL CLIENTE**, una nueva tasación cuando lo estime conveniente. El costo de dicha tasación se incluye en el tarifario adjunto a la Hoja Resumen.

#### **DECIMA: COMPENSACIÓN**

**EL CLIENTE** faculta expresa e irrevocablemente a **EL BANCO** para que, si éste así lo estima conveniente, en los casos de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca, pueda retener y/o aplicar a su amortización y/o cancelación los fondos, bienes y/o valores que, por cualquier concepto o título, **EL BANCO** tenga en su poder y/o estén destinados a serle entregados o abonados, sin reserva ni limitación alguna, debiendo **EL BANCO** remitir una comunicación al domicilio de **EL CLIENTE** dentro de los quince (15) días de efectuada la compensación, precisando el monto debitado y el motivo de la misma.

Asimismo, **EL CLIENTE** faculta expresa e irrevocablemente a **EL BANCO** para cargar el íntegro de lo adeudado en cualquiera de las cuentas que mantenga en **EL BANCO**, sin reserva ni limitación alguna, facultad que inclusive se extiende a la posibilidad de abrir, por cuenta y costo de **EL CLIENTE**, cuentas corrientes y/o transferir fondos entre cuentas, quedando entendido que **EL BANCO** no asumirá responsabilidad alguna por la diferencia de cambio que pudiera resultar por la adquisición de la moneda destinada a la amortización y/o cancelación de las obligaciones a cargo de **EL CLIENTE**, cualquiera sea la oportunidad en que se efectúe la misma.

#### **DECIMO PRIMERA: GASTOS**

Todos los gastos y tributos que se generen del presente contrato, así como los notariales y registrales serán por cuenta y costo de **EL CLIENTE**.

En lo que concierne al procedimiento de inscripción registral del presente contrato, **EL CLIENTE** faculta a **EL BANCO** para que en su nombre y representación pueda realizar todos los trámites para obtener dicha inscripción.

**EL CLIENTE** declara que ha sido debidamente informado que el pago de los derechos notariales y registrales serán efectuados directamente por su persona.

#### **DECIMO SEGUNDA: JURISDICCIÓN**

Las partes se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales del distrito judicial de la ciudad donde se celebra el presente contrato, renunciando expresamente a cualquier otra, y señalan como sus domicilios a

los indicados en la introducción del presente documento, lugares donde se cursarán todas las comunicaciones relacionadas con este contrato.

En caso de cambio de domicilio, **EL CLIENTE** está obligado a notificar por escrito a **EL BANCO**. Para que se considere válido, el nuevo domicilio deberá estar necesariamente situado en la misma localidad del domicilio señalado en este Contrato. El cambio de domicilio surtirá efectos frente a **EL BANCO** luego de transcurridos 15 días hábiles, contados desde la recepción de la notificación, siempre y cuando **EL BANCO** logre verificar la nueva dirección. **EL CLIENTE** se hace responsable de los eventuales daños y perjuicios causados a **EL BANCO** o a terceros, que se ocasionen como consecuencia del incumplimiento de esta obligación.

**DECIMO TERCERA:**

**EL BANCO** se reserva el derecho de suspender la utilización o desembolso de el/los préstamos y/o líneas de crédito que genere/n la/s deuda/s y/u obligación/es que la/s presente/s hipoteca/s garantiza/n, en tanto no se inscriba/n la/s misma/s en el/los registro/s correspondiente/s.

**EL BANCO**, deja constancia que una vez constituida la garantía hipotecaria, materia del presente contrato, el medio de pago que se utilizará a favor de **EL CLIENTE**, será a través de órdenes de pago y/o abonos en cuentas que **EL CLIENTE** mantenga en el propio **BANCO**, en otras entidades financieras o incluso en cuenta de un tercero si **EL CLIENTE** así lo solicita, lo que dejamos constancia para efectos de la aplicación de lo establecido en el artículo 7º, numeral 7.2) de la Ley N° 28194 y sus modificatorias, normas que **EL CLIENTE** declara conocer y aceptar en todos sus extremos.

....., .....de.....de.....

**EL BANCO**

**EL CLIENTE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_