

## MODELO N° 19

### CONTRATO DE FIANZA E HIPOTECA

SEÑOR NOTARIO: Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de otorgamiento de FIANZA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA, que otorga EL BANCO, con RUC N° 10010000, con domicilio en ....., y debidamente representado por ..... identificado con Documento Nacional de Identidad N° ..... según poderes inscritos en la Ficha N° 90001 del Registro de Personas Jurídicas, Libro de Sociedades Mercantiles de Arequipa, a quien en lo sucesivo se denominará EL BANCO y, de otra parte, ..... con Documento Nacional de Identidad N° ..... con domicilio en ..... a quien en lo sucesivo se denominará EL FIADOR, con la intervención de ..... con Documento Nacional de Identidad N° ..... con domicilio en ..... a quien en lo sucesivo se denominará EL CLIENTE, conforme a las cláusulas siguientes:

PRIMERA: EL FIADOR se constituye en fiador solidario de EL CLIENTE para garantizar el pago total del préstamo dinerario que EL BANCO le ha aprobado a EL CLIENTE por la suma de US\$ 60 000,00 (SESENTA MIL 00/100 DOLARES AMERICANOS), y que ha sido desembolsado mediante el Pagaré No. 1834, así como el pago de los intereses compensatorios y moratorios pactados, comisiones, tributos, seguros, penalidades y gastos que correspondan a la cobranza de dicho título valor, hasta su total cancelación, de conformidad con lo establecido por las normas del Código Civil, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y demás aplicables.

EL FIADOR renuncia expresa e irrevocablemente a lo siguiente:

1. Al beneficio de excusión.
2. A la posibilidad de oponer a EL BANCO las excepciones que pudieran corresponder a EL CLIENTE, si es que este último hubiera renunciado a ellas.
3. Al plazo legal para que EL BANCO, una vez requerido por EL FIADOR, haga efectivo su derecho respecto a las obligaciones garantizadas.
4. A su liberación como consecuencia de la pérdida por evicción del bien que EL BANCO pudiera recibir en pago de EL CLIENTE.
5. A su liberación por prórrogas que EL BANCO pudiera conceder a EL CLIENTE, las que consiente y acepta desde ahora.
6. A su liberación por imposibilidad de subrogación.

EL FIADOR constituye primera y preferencial hipoteca a plazo indeterminado a favor de EL BANCO, sobre el inmueble de su propiedad ubicado en la calle ..... del distrito de ....., provincia y departamento de ....., inscrito en la Ficha N° 0090000 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa y hasta por la suma de US\$ ..... (..... Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA).

El inmueble hipotecado en lo sucesivo se denominará simplemente como EL BIEN.

EL FIADOR declara que la hipoteca que constituye a favor de EL BANCO mantendrá su vigencia hasta la total cancelación del crédito anteriormente referido, conforme a ley.

SEGUNDA: Queda expresamente establecido que la hipoteca objeto del presente contrato comprende el terreno, las construcciones que pudieran existir sobre el mismo 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 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.

TERCERA: EL FIADOR 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, declara que sobre aquél no existe negocio, acto o contrato, cargas o gravámenes de cualquier naturaleza, ni recae medida judicial o extrajudicial que pudiera limitar su 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.

CUARTA: EL BANCO queda expresamente facultado para proceder conforme a lo establecido en la cláusula octava en caso de que EL FIADOR celebre, sin su autorización previa y por escrito, negocios, actos o contratos en relación a EL BIEN en detrimento de sus derechos. En caso de venta, EL BANCO recibirá del precio el importe total de su acreencia respecto a EL FIADOR y/o EL CLIENTE, hasta donde dicho precio alcance.

QUINTA: Queda expresamente establecido que EL FIADOR se encuentra prohibido de celebrar contratos de arrendamiento respecto de EL BIEN sin autorización previa y por escrito de EL BANCO.

SEXTA: Con el objeto de comprobar el estado de conservación y demás cualidades de EL BIEN, EL BANCO, por cuenta y costo de EL FIADOR y/o 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 FIADOR dentro del plazo máximo de ocho días calendario.

SEPTIMA: EL FIADOR y/o EL CLIENTE se obliga a contratar, a satisfacción de EL BANCO y conforme a los términos que éste indique, un seguro contra todos los riesgos que puedan afectar a EL BIEN y a cualesquiera otros bienes que hubiese afectado en garantía a favor de EL BANCO, en una empresa de seguros de primera línea a criterio de EL BANCO y hasta por un monto no inferior al valor de la fábrica o edificación que deberá constar desagregado en el documento que sustente la valorización referida en la cláusula novena. Asimismo, de manera previa a la asunción de cualquier deuda u obligación frente a EL BANCO, 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 FIADOR y/o EL CLIENTE se obliga a pagar puntualmente las primas de la respectiva póliza, así como a efectuar las renovaciones correspondientes, 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 la prima adicional que se origine será siempre de cargo de EL FIADOR y/o EL CLIENTE.

En caso que EL FIADOR y/o EL CLIENTE no contrate el seguro antes indicado en la oportunidad o bajo las condiciones señaladas por EL BANCO, no cumpla con mantenerlo vigente o no entregue el endoso correspondiente, incurrirá automáticamente en mora, sin necesidad de intimación alguna, quedando EL BANCO facultado expresa e irrevocablemente para contratarlo por cuenta y costo de EL FIADOR y/o 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 FIADOR y/o EL CLIENTE.

Queda establecido que lo que EL BANCO gastare para mantener vigente el seguro se considerará como un capital productivo de intereses compensatorios y/o moratorios a las tasas más altas que tenga vigentes EL BANCO para sus operaciones activas, a partir de la fecha en que realice el pago correspondiente a la empresa de seguros, sin que sea necesario requerimiento alguno de pago, quedando automáticamente constituido en mora EL FIADOR y/o EL CLIENTE. En todo caso, EL FIADOR y/o EL CLIENTE autoriza expresamente a EL BANCO, a efectos del señalado reembolso, para que actúe conforme a lo establecido en la cláusula décima.

En caso que EL BANCO proceda a la ejecución o cobro de la póliza respectiva como consecuencia de un siniestro, EL FIADOR y/o EL CLIENTE se obliga frente a EL BANCO a asumir íntegramente el pago de cualquier suma de dinero por concepto de franquicia y otros gastos que deduzca la empresa de seguros, para lo cual EL FIADOR y/o 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.

OCTAVA: Las partes dejan expresa constancia que, en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Si EL FIADOR y/o EL CLIENTE proporcionó información falsa a EL BANCO en su solicitud de crédito, o resultase falso lo manifestado con carácter de declaración jurada.
2. Si EL FIADOR y/o EL CLIENTE deja de cumplir, total o parcialmente, según corresponda, con una cualesquiera de sus obligaciones frente a EL BANCO.
3. Si EL FIADOR y/o EL CLIENTE suspende o cesa en sus pagos, solicita moratoria o su declaración de insolvencia, es sujeto de una solicitud de insolvencia por sus acreedores, solicita o celebra arreglo judicial o extrajudicial con sus acreedores, incurre en protestos de títulos valores, es declarado en quiebra, es objeto de acuerdo de disolución y liquidación, o sus bienes son embargados o están en peligro de ello.
4. Si EL BIEN se hubiese depreciado o deteriorado a tal punto que se encuentre en peligro, a criterio del perito tasador registrado en la Superintendencia de Banca y Seguros, la recuperación de los créditos garantizados y EL FIADOR y/o EL CLIENTE no cumpliera con mejorar o sustituir la garantía, a satisfacción de EL BANCO, o con reducir las obligaciones a su cargo.
5. Si EL BIEN se pierde o deteriora, o está en peligro de ello, y EL FIADOR y/o EL CLIENTE no cumple con mejorar o sustituir la garantía, a satisfacción de EL BANCO, o con reducir las obligaciones a su cargo.
6. Si EL FIADOR y/o EL BANCO es demandado respecto a la propiedad de EL BIEN.
7. Si EL FIADOR realiza actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre EL BIEN con perjuicio de los derechos de EL BANCO.
8. Si EL FIADOR bajo cualquier título o circunstancia cede o cesa en la posesión de EL BIEN, sin recabar la conformidad previa y escrita de EL BANCO.
9. Si EL FIADOR y/o 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.

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 FIADOR y/o 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: 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: US\$ ..... según tasación efectuada por .....

EL BANCO se reserva el derecho de solicitar, por cuenta y costo de EL FIADOR y/o EL CLIENTE, una nueva tasación cuando lo estime conveniente.

En el señalado caso de ejecución, EL BANCO podrá cobrar una comisión por concepto de ejecución de garantía, calculada sobre el valor que se obtenga de la venta de EL BIEN, conforme al Tarifario de EL BANCO, vigente en la fecha de la señalada ejecución, sin perjuicio del derecho mismo al cobro de las costas y costos procesales y al reembolso de todo gasto que haya efectuado por cuenta y costo de EL FIADOR y/o EL CLIENTE, inclusive los relacionados a la cobranza señalada.

DECIMA: EL FIADOR y/o EL CLIENTE faculta expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que, si éste así lo estima conveniente, en los casos de incumplimiento de sus obligaciones, 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. Asimismo, EL FIADOR y/o 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 FIADOR y/o 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 FIADOR y/o EL CLIENTE, cualquiera sea la oportunidad en que se efectúe la misma.

DECIMO PRIMERA: Todos los gastos y tributos que se generen del presente contrato, así como los notariales y registrales, los relacionados a la verificación por EL BANCO de la adecuada inscripción registral de la garantía, los de un Testimonio de la escritura pública que origine la presente, y los de cancelación de la hipoteca objeto del presente contrato, serán por cuenta y costo de EL FIADOR y/o EL CLIENTE.

En lo que concierne al procedimiento de inscripción registral de la escritura pública que se origine de la presente, EL FIADOR y/o EL CLIENTE se obliga especialmente a prestar su concurso, a simple requerimiento de EL BANCO, para obtener dicha inscripción.

Queda expresamente convenido que cualquier gasto o costo derivado del presente contrato que EL BANCO se vea obligado a efectuar o asumir por cuenta de EL FIADOR y/o EL CLIENTE devengará, a partir de la fecha en que EL BANCO realice el desembolso correspondiente, los intereses compensatorios y moratorios a la máxima tasa que tenga vigente EL BANCO para sus operaciones activas, sin que sea necesario requerimiento alguno de pago, quedando automáticamente constituido en mora EL FIADOR y/o EL CLIENTE.

DECIMO SEGUNDA: Queda acordado que todas las obligaciones que, conforme al presente contrato, correspondan a EL FIADOR y/o EL CLIENTE son solidarias y poseen el carácter de indivisibles.

DECIMO TERCERA: 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, salvo que se señale mediante carta notarial, nuevo domicilio dentro del radio urbano del señalado distrito judicial con una anticipación no menor de quince días calendario.

Agregue usted, señor Notario, lo demás que fuere de ley y cuide de enviar los respectivos partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, para su inscripción.

Fecha,