



MINUTA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y CONSTITUCIÓN DE NUEVA GARANTIA HIPOTECARIA

SEÑOR NOTARIO PUBLICO: Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de **CANCELACION DE HIPOTECA Y CONSTITUCION DE NUEVA GARANTIA HIPOTECARIA**; que celebramos de una parte **LA CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE TACNA S.A.** con RUC N° 20130098488, con domicilio legal en la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** de esta ciudad, que en adelante se le denominará **"LA CAJA"**, representada por su Apoderado Sr. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificado con DNI N° **XXXXXXXXXXXX** y su Apoderado Sr. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificado con DNI N° **XXXXXXXXXXXX**, con poderes inscritos en la Ficha N° 963, que continúa en la Partida Electrónica N° 11000522 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, Oficina Registral Tacna; y, de la otra parte en calidad de **"EL(LOS) PRESTATARIO(S)" EL(LA) SR(A) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** identificada con DNI N° **XXXXXXXXXXXX**, de estado civil soltera y **EL(LA) SR(A) XXXXXXXXXXXXXXXX** identificado con DNI N° **XXXXXXXXXXXX**, de estado civil soltero ambos con domicilio en **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, y en calidad de **EL(LOS) GARANTE(S)EL(LA) SR(A) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** identificada con DNI N° **XXXXXXXXXXXX**, de estado civil soltera y **EL(LA) SR(A) XXXXXXXXXXXXXXXX** identificado con DNI N° **XXXXXXXXXXXX**, de estado civil soltero ambos con domicilio en **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** de acuerdo a las cláusulas siguientes:

PRIMERA: Mediante **ESCRITURA PUBLICA** de fecha **XXXXXXXXXXXX**, ante Notario Público, se constituyó garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en **XX**; inscrito con **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; hasta por la suma de S/. **XXXXXXXXXXXX** (**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

SEGUNDA: **"LA CAJA"** en uso de sus facultades de representación declara que se ha(n) cumplido con pagar el íntegro de los créditos garantizados con la hipoteca descrita en la cláusula precedente, consecuentemente da por cancelado el(los) préstamo(s) y se levanta(n) la(s) hipoteca(s) constituida(s) sobre el inmueble descrito en la cláusula primera que antecede, no teniendo nada que reclamar en razón de dicho crédito.

TERCERA: Mediante el presente instrumento **"LA CAJA"**, expresa que **"EL(LOS) PRESTATARIO(S)"** mantienen una línea de crédito y de acuerdo a su disponibilidad de fondos, conviene en otorgarle un **préstamo** hasta por la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

CUARTA: Para responder por la(s) obligación(es) contraída(s) o por contraerse por **EL(LOS) PRESTATARIO(S)** con **LA CAJA, EL(LOS) GARANTE(S)** constituyen hipoteca sobre el siguiente inmueble de su propiedad Ubicado en **XX**; con un área de **XXXXXXX m2** cuyo dominio, medidas perimétricas y demás características se precisan inscritos en **CÓDIGO DE PREDIO N° XXXXXXXXXXXXXXX**, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

El inmueble no reconocen gravamen de ninguna clase, salvo el que por este instrumento se constituye, el mismo que tiene por objeto garantizar las deudas y obligaciones propias y de terceros, directas o indirectas que expresamente **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O EL(LOS) GARANTE(S)**



hubieran reconocido y/o hubieran pactado fianza solidaria a favor de éstos, en general; existentes o futuras hasta por la suma de **XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) el pago de las deudas y responsabilidades en general que EL(LOS) PRESTATARIO(S) tienen o pudieran tener frente a LA CAJA, en moneda nacional o extranjera, más intereses compensatorios y moratorios, comisiones y cualquier otro concepto adicional autorizado como primas de seguros pagadas por LA CAJA y tributos a que hubiere lugar; así como el reembolso de los gastos pactados en las Hojas Resumen que constituyen anexo del(de los) contrato(s) de crédito, tales como los notariales, las costas y los costos procesales, provenientes de saldos deudores de préstamos y/o facilidades crediticias o de cualquier otra índole otorgadas por LA CAJA tanto a **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O EL(LOS) GARANTE(S)** como a terceras personas con la fianza y/o el aval de **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O EL(LOS) GARANTE(S)**; así como en general pagarés o letras de cambio a su cargo y cualquier otra obligación de cualquier naturaleza de responsabilidad directa y/o indirecta de EL(LOS) PRESTATARIO(S).

La hipoteca comprende el área del inmueble descrito, sus construcciones, instalaciones, entradas, salidas, aires, usos, costumbres y servidumbres; y, en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda sin reserva ni limitación alguna y sin que nada de lo existente al momento de un hipotético remate pueda ser excluido bajo el concepto que ha sido edificado o construido con posterioridad.

QUINTA: **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O EL(LOS) GARANTE(S)** hacen constar de modo expreso que el inmueble hipotecado en favor de LA CAJA conforme a este contrato, queda de hecho y por derecho afecto en igual grado a cualquier obligación y deuda, directa o indirecta, existente o futura que pudiera resultar a cargo de **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O EL(LOS) GARANTE(S)** en favor de LA CAJA.

En la misma forma, **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O EL(LOS) GARANTE(S)** declaran que la hipoteca que se constituye a favor de LA CAJA, mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de todas las obligaciones que tengan o pudieran tener **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O EL(LOS) GARANTE(S)** en favor de LA CAJA, aún cuando éste contrato se renueve expresa o tácitamente. En todo caso, **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O EL(LOS) GARANTE(S)** solo podrán solicitar a LA CAJA el levantamiento de la garantía que por el presente documento se constituye, cuando no adeudasen suma alguna por ningún concepto.

SEXTA.- Para el caso que tuviera que llevarse a cabo una ejecución de acuerdo al ordenamiento legal aplicable, con el consiguiente remate del inmueble hipotecado, las partes haciendo uso de la facultad que les concede el Art. 729 del Código Procesal Civil, fijan como VALOR ACTUALIZADO del inmueble la suma de **XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) que es el que realmente le corresponde de mutuo acuerdo entre las partes, convertido su valor al tipo de cambio a la fecha de celebración del presente. Las dos terceras partes de la indicada valorización servirán de base para la ejecución respectiva.

SÉTIMA.- La hipoteca garantiza el pago del capital adeudado, el **interés compensatorio anual, la tasa de interés moratorio vigente a la fecha de otorgamiento del crédito según hoja resumen de LA CAJA**, gastos, costos y costas del juicio respectivo, aún cuando estos intereses y gastos así como cualquier otro accesorio del crédito excedieran del monto señalado a la hipoteca.

OCTAVA.- Las partes acuerdan que para el crédito que se respalda a través de la presente garantía se aplicarán las condiciones fijadas en el mismo. Sin embargo, las mismas podrán variar para los posteriores créditos que se otorguen, teniendo como garantía la hipoteca que se constituye mediante



el presente instrumento, las que constarán en los contratos de préstamo y títulos valores que se emiten en cada operación.

NOVENA: El llenado de los pagares debe realizarse conforme a lo establecido en la Ley de Títulos valores, para lo cual **"EL(LOS) PRESTATARIO(S)"**, en su caso, emitirán bajo su firma, pagarés con sujeción al Art. 158 y siguientes de la Ley 27287 y lo estipulado en la Circular N° G-0090-2001¹.

DÉCIMA: EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O EL(LOS) GARANTE(S), en su caso, facultan a **"LA CAJA"** para que en ejercicio del derecho de compensación se cargue el importe de sus obligaciones vencidas, en cualquiera de las cuentas que mantengan en **"LA CAJA"**, o aplicar al préstamo que respalda presente garantía cualquier recurso que estuviese destinado a acreditarse a favor de **"EL(LOS) PRESTATARIOS(S)"**.

UNDÉCIMA: Todos los gastos y derechos externos a nuestra entidad, que demande el perfeccionamiento de éste contrato, tales como los derechos notariales y registrales, que incluyen un Testimonio para la **CAJA**, serán de cuenta de **EL(LOS) PRESTATARIO(S)**;

Asimismo, los gastos por derechos notariales y registrales al momento del perfeccionamiento de la minuta de levantamiento de hipoteca serán asumidos por **EL(LOS) PRESTATARIO(S)**;

DUODÉCIMA: "EL(LOS) PRESTATARIO(S)" declaran que están al día en el pago del impuesto al valor del patrimonio predial correspondiente al inmueble que hipoteca(n); sin embargo, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 20 de la Ley N° 23552, ambas partes asumen solidariamente toda obligación existente a la fecha de este contrato, que se derive del mencionado impuesto, dejando constancia que de existir alguna obligación, **"EL(LOS) PRESTATARIO(S)"** procederán a su cancelación directa, y en el caso que **"LA CAJA"** tuviera que efectuar algún pago por requerimiento de la administración municipal, repetirá el monto así abonado contra los deudores, incluyendo los intereses y comisiones que genere esa nueva obligación.

DÉCIMA TERCERA : A la renovación de la tasación del bien dado en GARANTIA, **"EL(LOS) PRESTATARIO(S)"** deberán entregar nueva tasación para mantener dicha información actualizada, caso contrario autorizan a **LA CAJA** que efectúe contratar por cuenta, costo y riesgo de **"EL(LOS) PRESTATARIO(S)"** a un perito tasador autorizado por la Superintendencia de Banca y Seguros para la actualización de la tasación comercial, gasto que será cargado a la cuota posterior inmediata que corresponde pagar del crédito(s) que mantenga(n) en **LA CAJA**.

Éste requerimiento podrá efectuarse el número de veces que **LA CAJA** estime necesario, mientras **"EL(LOS) PRESTATARIO(S)"** mantenga obligaciones pendientes de pago con **LA CAJA** con la finalidad de mantener actualizada las tasaciones en periodos que no pueden ser mayores a 02 años contados a partir de la fecha de la primera tasación.

Si estas tasaciones periódicas que deben entregarse a **LA CAJA** determinan que el valor del bien dado en calidad de Garantía disminuye, sea por deterioro del mismo, o por su valor del mercado o por cualquier otra causa, **"EL(LOS) PRESTATARIO(S)"** se obligan a simple requerimiento de **LA CAJA** a mejorar la hipoteca a satisfacción de ésta ó en su defecto a disminuir el monto de sus obligaciones al importe que **LA CAJA** lo señale.



DÉCIMA CUARTA: Los contratantes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los jueces de la ciudad donde se celebra el presente contrato para todos los efectos derivados de este documento.

DÉCIMA QUINTA: Los contratantes indican que no se ha utilizado ningún medio de pago establecido dentro de los alcances de la Ley N° 28194 y su Reglamento el D.S 047-2004-EF, por cuanto el desembolso se realiza a través de **LA CAJA**, entidad del Sistema Financiero.