

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una donde conste el contrato de compraventa que celebran de una parte don **AAA**, identificado con D.N.I. N°, de estado civil soltero y con domicilio en, a quien en lo sucesivo se denominará **EL VENDEDOR**; y de otra parte don **BBB**, identificado con D.N.I. N° y su esposa, doña **CCC**, identificada con D.N.I. N° ambos domiciliados en, a quienes en lo sucesivo se les denominará **LOS COMPRADORES**; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL VENDEDOR es propietario del inmueble ubicado en, distrito, provincia y departamento de, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° del Registro de la Propiedad Inmueble de, cuya área, linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en el referido documento registral. **EL VENDEDOR** adquirió la propiedad del inmueble de su anterior propietario Don, mediante escritura pública extendida por ante el Notario Público de ..., Don, conforme obra en el asiento de la referida partida electrónica.

SEGUNDA.- EL VENDEDOR deja constancia que el inmueble a que se refiere la cláusula anterior se encuentra desocupado, en perfecto estado de conservación y habitabilidad, y sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, **EL VENDEDOR** se obliga a transferir la propiedad del bien descrito en la cláusula primera en favor de **LOS COMPRADORES**. Por su parte, **LOS COMPRADORES** se obligan a pagar a **EL VENDEDOR** el monto total del precio pactado en la cláusula siguiente, en la forma y oportunidad convenidas.

PRECIO Y FORMA DE PAGO:

CUARTA.- El precio del bien objeto de la prestación a cargo de **EL VENDEDOR** asciende a la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles), que **LOS COMPRADORES** cancelarán en dinero, íntegramente y al contado, en la fecha de suscripción de la escritura pública que origine esta minuta, con constancia notarial de dicho pago que se servirá efectuar el notario público.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

QUINTA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar el bien objeto de la prestación a su cargo en la fecha de la firma de la escritura pública a que se refiere la cláusula anterior, acto que se verificará con la entrega de las llaves del mencionado inmueble, procurándole a **LOS COMPRADORES** tomar efectiva posesión de dicho bien.

SEXTA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar todos los documentos relativos a la propiedad y uso del bien objeto de la prestación a su cargo, así como los recibos

cancelados por los servicios de agua potable y energía eléctrica del último periodo, y el comprobante de pago cancelado del Impuesto a la Propiedad Predial correspondiente al trimestre inmediato anterior a la fecha del presente contrato.

SÉTIMA.- EL VENDEDOR se obliga a realizar todos los actos y a suscribir todos los documentos que sean necesarios, a fin de formalizar la transferencia de la propiedad del bien objeto de la prestación a su cargo, en favor de **LOS COMPRADORES**.

OCTAVA.- LOS COMPRADORES se obligan a pagar el precio convenido en el momento y forma pactados en la cláusula cuarta de este documento.

NOVENA.- LOS COMPRADORES deberán recibir el bien objeto de la prestación a cargo de **EL VENDEDOR**, en la forma y oportunidad pactadas, declarando conocer el estado de conservación y habitabilidad en que se encuentra.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMA.- EL VENDEDOR declara que el bien objeto de la prestación a su cargo se encuentra, al momento de celebrarse este contrato, libre de toda carga, gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial y en general de todo acto o circunstancia que impida, prive o limite la libre disponibilidad, y/o el derecho de propiedad, posesión o uso del bien. No obstante, **EL VENDEDOR** se obliga al saneamiento por evicción, que comprenderá todos los conceptos previstos en el artículo 1495 del Código Civil.

UNDÉCIMA.- No obstante la declaración de **EL VENDEDOR**, en la cláusula segunda de este documento, con relación al perfecto estado de conservación y habitabilidad del bien objeto de la prestación a su cargo, aquel se obliga al saneamiento por vicios ocultos y por hecho propio existentes al momento de la transferencia.

GASTOS Y TRIBUTOS:

DUODÉCIMA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración, formalización y ejecución del presente contrato serán asumidos por **LOS COMPRADORES**.

DÉCIMA TERCERA.- EL VENDEDOR declara que al momento de celebrarse este contrato, no tiene ninguna obligación tributaria pendiente de pago respecto del bien objeto de la prestación a su cargo.

DÉCIMA CUARTA.- En las relaciones personales entre las partes, **EL VENDEDOR** asumirá o reembolsará a **LOS COMPRADORES**, si es el caso, los tributos que correspondan al bien materia de la venta hasta antes de la transferencia; mientras que **LOS COMPRADORES**, por su parte, asumirán los tributos que se generen con motivo de dicha transferencia y con posterioridad a ella.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMA QUINTA.- Para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo

de la celebración y ejecución de este contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de

DOMICILIO:

DÉCIMA SEXTA.- Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por vía notarial.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DÉCIMA SÉTIMA.- En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

Sírvase usted, señor notario público, insertar la introducción y conclusión de ley, y cursar partes al Registro de la Propiedad Inmueble para la correspondiente inscripción.

Firmado en la ciudad de, a los ... días del mes de de

.....
EL VENDEDOR

.....
LOS COMPRADORES

COMENTARIO

Utilidad: Este modelo deberá ser utilizado para celebrar contratos de compraventa de bienes inmuebles (como casas, departamentos, edificios, etc.) y cuando la forma y oportunidad del pago del precio por parte del comprador se efectúen al contado.

Formalidades: La compraventa no es un contrato formal, por lo que puede celebrarse oralmente o por escrito. Sin embargo, en caso de que se transfiera un bien inmueble deberá redactarse una minuta que tendrá que ser autorizada por un abogado hábil, la misma que deberá elevarse a escritura pública ante un Notario y luego inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble de la oficina registral correspondiente.