

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°, de estado civil soltero y con domicilio en, a quien en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**; 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, cuyos 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 mencionada 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 **EL COMPRADOR**. Por su parte, **EL COMPRADOR** se obliga a pagar a **EL VENDEDOR** el monto total del precio pactado en la cláusula siguiente, en la forma, oportunidad y lugar convenidos.

PRECIO, FORMA Y LUGAR 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 **EL COMPRADOR** cancelará en dinero, íntegramente y por armadas, en la siguiente forma y oportunidades:

- 1.- S/. en la fecha de suscripción de la escritura pública que origine esta minuta y sin más constancia que las firmas de las partes puestas en dicho documento.
- 2.- S/. el día
- 3.- S/. el día
- 4.- S/. el día
- 5.- S/. el día

QUINTA.- El lugar de pago de todas las armadas será el domicilio de **EL VENDEDOR**.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SEXTA.- 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 cuarta, acto que se verificará con la entrega de las llaves del mencionado inmueble, procurándole a **EL COMPRADOR** tomar efectiva posesión de dicho bien.

SÉTIMA.- 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.

OCTAVA.- 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 **EL COMPRADOR**.

NOVENA.- EL COMPRADOR se obliga a pagar el precio convenido en el momento, forma y lugar pactados en la cláusula cuarta de este documento.

DÉCIMA.- EL COMPRADOR deberá 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.

GARANTÍA HIPOTECARIA:

UNDÉCIMA.- A fin de garantizar el cumplimiento de la prestación a cargo de **EL COMPRADOR** consistente en el pago del saldo de precio estipulado en la cláusula cuarta, este conviene en constituir en favor de **EL VENDEDOR** primera y preferencial hipoteca sobre el bien materia del presente contrato.

DUODÉCIMA.- La hipoteca a que se contrae la cláusula anterior se constituye hasta por la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles), y su vigencia se extenderá hasta la cancelación de la última armada indicada en la cláusula cuarta de este documento y, de ser el caso, los intereses que pudieran generarse.

DÉCIMA TERCERA.- Las partes dejan constancia que la mencionada garantía hipotecaria comprende tanto el terreno como las construcciones existentes y las que pudieran levantarse en el futuro, los aires, servidumbres, lo inherente y accesorio a la propiedad, y todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda al bien hipotecado, sin reserva ni limitación alguna.

DÉCIMA CUARTA.- En el improbable caso de ejecución de la garantía hipotecaria constituida en la cláusula duodécima, las partes acuerdan valorizar el inmueble hipotecado en la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles). Las 2/3 partes de la valorización indicada servirán de base para el remate de ley.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMA QUINTA.- Salvo la hipoteca que se constituye en la cláusula duodécima, **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.

DÉCIMA SEXTA.- 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:

DÉCIMA SÉTIMA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración, formalización y ejecución del presente contrato serán asumidos por **EL COMPRADOR**.

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

COMPETENCIA TERRITORIAL:

VIGÉSIMA.- 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:

VIGÉSIMA PRIMERA.- 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:

VIGÉSIMA SEGUNDA.- 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

.....
EL COMPRADOR

COMENTARIO

Utilidad: Este modelo puede utilizarse para celebrar un contrato de compraventa con garantía hipotecaria, esto es, cuando el comprador se obliga a pagar el precio en armadas y otorga en garantía hipotecaria un bien inmueble. De esta manera, el vendedor tendrá el derecho de ejecutar dicho bien en caso de que el comprador no cumpla con pagar el precio.

Formalidades: En principio, 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, se procederá a redactar una minuta que deberá ser autorizada por abogado hábil, la misma que se elevará a escritura pública ante Notario, para luego inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble de la oficina registral correspondiente. Asimismo, la constitución de la garantía hipotecaria deberá sujetarse al mismo procedimiento, por lo que también deberá elevarse escritura pública ante Notario y, posteriormente, inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble de la oficina registral correspondiente.