

COMPRAVENTA CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una donde conste el contrato de compraventa que celebran de una parte don _____, 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 _____, 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 siguientes:

PRIMERO

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.

SEGUNDO

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.

TERCERO

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.

CUARTO

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 _____

QUINTO

A efectos de garantizar el cumplimiento de su obligación, **EL COMPRADOR** gira en favor de **EL VENDEDOR** cuatro letras de cambio por los siguientes valores: S/_____, S/_____, S/_____, S/_____; dichas sumas incorporan los importes establecidos en los numerales 2, 3, 4 y 5 de la cláusula

anterior más los correspondientes intereses a la fecha de vencimiento allí indicadas para cada una de ellas.

Se deja constancia, asimismo, que las citadas cambiales se encuentran avaladas por Don _____, las cuales podrán ser descontadas en el sistema financiero.

SEXTO

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

SÉTIMO

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.

OCTAVO

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 a los tres periodos anuales inmediatos anteriores a la fecha del presente contrato.

NOVENO

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**.

DÉCIMO

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

DÉCIMO PRIMERO

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.

DÉCIMO SEGUNDO

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, éste conviene en constituir en favor de **EL VENDEDOR** primera y preferencial hipoteca sobre el bien materia del presente contrato.

DÉCIMO TERCERO

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.

DÉCIMO CUARTO

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.

DÉCIMO QUINTO

En el improbable caso de ejecución de la garantía hipotecaria constituida en la cláusula décimo segunda, 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.

DÉCIMO SEXTO

Salvo la hipoteca que se constituye en la cláusula décimo segunda, **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 art. 1495 del Código Civil.

DÉCIMO SÉTIMO

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, aquél se obliga al saneamiento por vicios ocultos y por hecho propio existentes al momento de la transferencia.

DÉCIMO OCTAVO

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

DÉCIMO NOVENO

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.

VIGÉSIMO

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.

VIGÉSIMO PRIMERO

Todo litigio o controversia, derivados o relacionados con este acto jurídico, será resuelto mediante arbitraje, de conformidad con los Reglamentos Arbitrales del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

VIGÉSIMO SEGUNDO

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.

VIGÉSIMO TERCERO

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