

COMPRAVENTA CON ARRAS CONFIRMATORIAS

CONSTE POR EL PRESENTE DOCUMENTO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS QUE CELEBRAN DE UNA PARTE _____, IDENTIFICADO CON DNI N° _____, DE ESTADO CIVIL _____, Y CON DOMICILIO EN _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **EL VENDEDOR**; Y DE OTRA PARTE _____

_____, IDENTIFICADA CON DNI _____, DE ESTADO CIVIL _____ Y CON DOMICILIO EN _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **LA COMPRADORA**; EN LOS TERMINOS SIGUIENTES:

PRIMERO

EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL 50% DE LAS ACCIONES Y DERECHOS, DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL PUEBLO JOVEN MARISCAL RAMON CASTILLA BAJA – ZONA D MZ. “G”, LOTE 18, DISTRITO DEL RIMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYA AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS, INDEPENDIZACION Y DEMAS CARACTERISTICAS APARECEN REGISTRADAS EN EL CODIGO DE PREDIO P02111977, DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

SEGUNDO

POR EL PRESENTE INSTRUMENTO **EL VENDEDOR** DA EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA A LOS COMPRADORES Y ESTOS ADQUIEREN PARA SI EL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LES CORRESPONDEN, EQUIVALENTE AL 34.125 M2 (TREINTICUATRO CON CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS) QUE LES CORRESPONDEN A **EL VENDEDOR** DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA.

EN ESTA VENTA SE COMPRENDE NO SOLO EL AREA DEL CITADO LOTE SINO TAMBIEN SUS AIRES, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES Y EN GENERAL TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDE SIN RESERVA, NI LIMITACION ALGUNA.

TERCERO

POR EL PRESENTE CONTRATO, **EL VENDEDOR** SE OBLIGA A TRANSFERIR EL 50% DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA EN FAVOR DE **LA COMPRADORA**.

POR SU PARTE, **LA COMPRADORA** SE OBLIGA A PAGAR A **EL VENDEDOR** EL MONTO TOTAL DEL PRECIO PACTADO EN LA CLAUSULA SIGUIENTE, EN LA FORMA Y OPORTUNIDAD CONVENIDAS.

CUARTO

EL PRECIO DE VENTA DEL 50% DE LAS ACCIONES Y DERECHOS, EQUIVALENTE A 34,125 M2 DEL LOTE DE TERRENO PACTADO DE COMUN ACUERDO POR LAS PARTES CONTRATANTES, ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 14,000.00 (CATORCE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE **LA COMPRADORA** CANCELARA EN DINERO INTEGRAMENTE Y AL CONTADO, **DENTRO DE LOS DIECIOCHO MESES** SIGUIENTES A LA FECHA DE SUSCRIPCION DE ESTE DOCUMENTO.

QUINTO

LAS PARTES DEJAN CONSTANCIA QUE EN LA FECHA DE SUSCRIPCION DE ESTE DOCUMENTO **LA COMPRADORA** ENTREGA A **EL VENDEDOR** LA SUMA DE DINERO ASCENDENTE A S/. 24,000.00 (VEINTICUATRO MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), COMO PARTE DE PAGO DEL 50% DEL VALOR DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE QUE ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 7,500.00 (SIETE MIL Y 500/100 DOLARES AMERICANOS), EN CALIDAD DE ARRAS CONFIRMATORIAS COMO SEÑAL DE CONCLUSION DEL PRESENTE CONTRATO, EL SALDO SERA CANCELADO A LA ENTREGA FISICA DEL BIEN INMUEBLE TOTALMENTE DESOCUPADO Y LAS LLAVES DEL MISMO, SIENDO LA FECHA DE DICHA ENTREGA **EL 20 DE OCTUBRE DEL 2022.**

CONFORME AL ART. 1477 DEL CODIGO CIVIL, EL MONTO TOTAL DE LAS ARRAS SEÑALADAS ANTERIORMENTE SERAN DEVUELTAS A **LA COMPRADORA** INMEDIATAMENTE DESPUES DE HABER SIDO PAGADO EL PRECIO DEL BIEN MATERIA DE LA VENTA A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA CUARTA.

SEXTO

LAS PARTES ACUERDAN QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE **LA COMPRADORA** RESPECTO DE SU OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO PACTADO EN LA CLAUSULA CUARTA, EL CONTRATO QUEDARA RESUELTO Y **EL VENDEDOR** CONSERVARA DE MODO DEFINITIVO LA SUMA DE DINERO ENTREGADA EN CALIDAD DE ARRAS CONFIRMATORIAS.

SETIMO

EL VENDEDOR SE OBLIGA A ENTREGAR EL BIEN OBJETO DE LA PRESTACION A SU CARGO EN 45 (CUARENTICINCO) DIAS A PARTIR DE LA FECHA DE LA FIRMA DE ESTE DOCUMENTO ACTO QUE SE VERIFICARA CON LA ENTREGA FISICA DEL BIEN INMUEBLE TOTALMENTE DESOCUPADO Y LAS LLAVES DEL MISMO.

OCTAVO

EL VENDEDOR SE OBLIGA A ENTREGAR TODOS LOS DOCUMENTOS RELATIVOS A LA PROPIEDAD Y USO DEL BIEN OBJETO DE LA PRESTACION A SU CARGO.

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 PRESTACION A SU CARGO A FAVOR DE **LA COMPRADORA**.

DECIMO

LA COMPRADORA SE OBLIGA A PAGAR EL PRECIO CONVENIDO EN EL MOMENTO Y FORMA PACTADOS EN LA CLAUSULA CUARTA DE ESTE DOCUMENTO.

DECIMO PRIMERO

LA COMPRADORA DEBERA RECIBIR EL BIEN OBJETO DE LA PRESTACION A CARGO DE **EL VENDEDOR**, EN LA FORMA Y OPORTUNIDAD PACTADAS DECLARANDO CONOCER EL ESTADO DE CONSERVACION EN QUE SE ENCUENTRA.

DECIMO SEGUNDO

EL VENDEDOR DECLARA QUE EL BIEN OBJETO DE LA PRESTACION A SU CARGO SE ENCUENTRA AL MOMENTO DE CELEBRAR ESTE CONTRATO, LIBRE DE TODA CARGA, GRAVAMEN, DERECHO REAL DE GARANTIA, 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, POSESION O USO DEL BIEN, NO OBSTANTE, **EL VENDEDOR** SE OBLIGA AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, QUE COMPRENDERA TODOS LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN EL ART. 1495 DEL CODIGO CIVIL.

DECIMO TERCERO

NO OBSTANTE LA DECLARACION DE **EL VENDEDOR**, EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE ESTE DOCUMENTO, CON RELACION AL PERFECTO ESTADO DE CONSERVACION DEL BIEN OBJETO DE LA PRESTACION A SU CARGO, AQUEL SE OBLIGA AL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS EXISTENTES AL MOMENTO DE LA TRANSFERENCIA.

DECIMO CUARTO

LAS PARTES ACUERDAN QUE TODOS LOS GASTOS Y TRIBUTOS QUE ORIGINE LA CELEBRACION, FORMALIZACION Y EJECUCION DEL PRESENTE CONTRATO SERAN ASUMIDOS POR **LA COMPRADORA**.

DECIMO QUINTO

EL VENDEDOR DECLARA QUE AL MOMENTO DE CELEBRARSE ESTE CONTRATO, NO TIENE NINGUNA OBLIGACION TRIBUTARIA PENDIENTE DE PAGO RESPECTO DEL BIEN OBJETO DE LA PRESTACION A SU CARGO.

DECIMO SEXTO

LOS VENDEDORES EN FORMA EXPRESA DEJAN CONSTANCIA QUE NO ADEUDAN SUMA ALGUNA DE TRIBUTOS MUNICIPALES RESPECTO DEL BIEN QUE SE ENAJENA, ENCONTRÁNDOSE PAGADO EL AÑO 2022, PARA LOS EFECTOS FISCALES **LA COMPRADORA** SE RESPONSABILIZA POR LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS QUE SE GENEREN A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO, SIN EMBARGO, A TENOR DE LO DISPUESTO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 776, **LA COMPRADORA** ES RESPONSABLE DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL RECIENTE A PARTIR DEL AÑO 2023.

DECIMO SETIMO

LAS PARTES CONTRATANTES DE COMUN ACUERDO CONVIENEN EN ESTIPULAR QUE EN CASO DE PRODUCIRSE ALGUNA CONTROVERSIA, LITIGIO O RECLAMACION ENTRE ELLAS, RELACIONADA CON LA INTERPRETACION, EJECUCION O EVENTUAL INCUMPLIMIENTO, TERMINACION O INVALIDEZ DE ESTE CONTRATO, PONDRAN SUS MEJORES ESFUERZOS PARA LOGRAR UNA SOLUCION ARMONIOSA DE SUS DIFERENCIAS, TENIENDO EN CUENTA PARA ELLO LOS PRINCIPIOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

EN CASO DE PERSISTIR SUS DESAVENENCIAS O CONTROVERSIAS DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO AMBAS PARTES CONTRATANTES SE SOMETEN A LA JURISDICCION DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LA PROVINCIA DE LIMA, SEÑALANDO SUS DOMICILIOS LOS FIJADOS EN LA INTRODUCCION DEL PRESENTE INSTRUMENTO, OBLIGÁNDOSE LAS MISMAS A COMUNICARSE RECIPROCAMENTE CUALQUIER CAMBIO DE DOMICILIO CON UNA ANTICIPACION NO MENOR DE QUINCE (15) DIAS CALENDARIO, DANDO LUGAR LA OMISION DE DICHO AVISO EN LA FORMA INDICADA QUE SE TENGA POR BIEN HECHAS TODAS LAS COMUNICACIONES QUE SE ENVIEN A LOS DOMICILIOS SEÑALADOS POR LAS PARTES EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

DECIMO OCTAVO

EN TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DEMAS DEL SISTEMA JURIDICO QUE RESULTEN APLICABLES.

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD LAS PARTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

NOMBRE Y APELLIDO

DNI

Vendedor

NOMBRE Y APELLIDO

DNI

Comprador