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 DNI. N° y con domicilio en , a quien en lo sucesivo se denominará EL VENDEDOR; Y de otra parte don BBB, identificado con DNI. N°......Y con domicilio en ........ a quien en lo sucesivo se denominará EL COMPRADOR; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

**COMPRAVENTA CON GARANTIA HIPOTECARIA**

**ANTECEDENTES:**

PRIMERA.- EL VENDEDOR es propietario del inmueble ubicado en , distrito

 , provincia y departamento de , el mismo que se encuentra inscrito en la ficha 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 in­

mueble de su anterior propietario Don , mediante escritura pública extendida

por ante el Notario Público de ... Don...... , conforme obra en la ficha ... del citado Registro de la

Propiedad Inmueble de .....

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, íntegra­

mente 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.- 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: , , ........

..-....-..

*y ;* 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.

SEXTA.- El lugar de pago de todas las armadas será el domicilio de EL VENDEDOR. **OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

SETIMA.- 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 verifica con la entrega de las llaves del mencionado inmueble, procurándole a EL COMPRADOR tomar efectiva posesión de dicho bien.

OCTAVA.- 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.

NOVENA - 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.

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

DECIMO PRIMERA.- 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.

**GARANTIA HIPOTECARIA:**

DECIMO SEGUNDA.- 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.

DECIMO TERCERA.- 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.

DECIMO CUARTA.- 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.

DECIMO QUINTA.- En el improbable caso de ejecución de la garantía hipotecaria constituida en la cláusula décimo primera, 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:**

DECIMO SEXTA.- Salvo la hipoteca que se constituye en la cláusula décimo primera, 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.

DECIMO SETIMA.- 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.

**GASTOS Y TRIBUTOS:**

DECIMO OCTAVA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebra­

ción, formalización y ejecución del presente contrato serán asumidos por EL COMPRADOR.

DECIMO NOVENA.- 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.

VIGESIMA.- 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:**

VIGESIMO PRIMERA.- 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:**

VIGESIMO SEGUNDA.- 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.

**APLICACION SUPLETORIA DE LA LEY:**

VIGESIMO TERCERA.- 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 Ud., Sr. 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

**NORMAS APLICABLES:**

*CODIGO CIVIL:*

*Art.* 1529 *(Definición de compraventa) y ss.*

*Art. 1097 (Definición de hipoteca) y ss.*

*LEY* DE *TITULOS VALORES. LEY N" 272*87.

*LEY* DE *TRIBUTACION MUNICIPAL. D.LEG. N°* 776.

*Art.* 8 *(Impuesto predial) y ss.*

*Art.* 21 *(Impuesto de alcabala) y ss.*