

CONTRATOS (Parte General)

CONTRATO CON RESERVA DE ESTIPULACIÓN
CONTRATO SOBRE BIEN FUTURO
CONTRATO SOBRE BIENES AJENOS
CONTRATO SOBRE BIENES GRAVADOS
CONTRATO SOBRE BIENES LITIGIOSOS
CONTRATO PREPARATORIO: COMPROMISO DE CONTRATAR
CONTRATO PREPARATORIO: CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA
CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL
CONTRATO EN FAVOR DE TERCERO
CONTRATO DE PROMESA DE LA OBLIGACIÓN DE UN TERCERO
CONTRATO POR PERSONA A NOMBRAR
CONTRATO CON ARRAS CONFIRMATORIAS
CONTRATO PREPARATORIO CON ARRAS DE RETRACTACIÓN

CONTRATO CON RESERVA DE ESTIPULACIÓN

Conste por el presente documento el contrato de compraventa con reserva de estipulación que celebran de una parte don AAA, identificado con D.N.I. Nº, 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. Nº, 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 de la computadora marca, modelo, versión y Nº de serie, que tiene las siguientes características técnicas:

.....

.....

.....

SEGUNDA.- EL VENDEDOR deja constancia que el bien a que se refiere la cláusula anterior se encuentra en perfecto estado de conservación y funcionamiento, 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 y oportunidad que se convenga una vez satisfecha la reserva de estipulación contenida en la cláusula quinta de este contrato.

PRECIO Y LUGAR DE PAGO:

CUARTA.- El precio del bien materia del presente contrato asciende a la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles), que EL COMPRADOR cancelará con dinero en efectivo, en el domicilio de EL VENDEDOR, en la forma y oportunidad que se convenga una vez satisfecha la reserva de estipulación contenida en la cláusula siguiente.

RESERVA DE ESTIPULACIÓN:

QUINTA.- Las partes convienen reservar para un momento posterior el pacto referente a la forma y oportunidad de pago del precio pactado en la cláusula anterior. Dicha reserva deberá ser satisfecha de común acuerdo por las partes en un plazo no mayor de días de celebrado el presente contrato.

SEXTA.- Se deja constancia que una vez satisfecha la reserva de estipulación a que se refiere la cláusula anterior, la misma operará retroactivamente, debiendo las partes suscribir la escritura pública de compraventa, en la cual se señalará detalladamente la forma y oportunidad de pago del precio de venta.

SÉTIMA.- En caso que las partes no satisfagan la reserva de estipulación pactada en la cláusula quinta, dentro del plazo allí señalado, y no hubiera prórroga de dicho plazo, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho.

Igual suerte correrá el contrato en caso que una vez satisfecha la reserva una de las partes o ambas, no suscriben la escritura pública, a que alude la cláusula sexta del presente contrato.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OCTAVA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar el bien objeto de la prestación a su cargo dentro de los días siguientes a la fecha de suscripción de la minuta de la escritura pública por la que queda satisfecha la reserva de estipulación antes mencionada.

NOVENA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar todos los documentos relativos a la propiedad y uso del bien objeto de la prestación a su cargo.

DÉCIMA.- 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 PRIMERA.- EL COMPRADOR se obliga a pagar el precio convenido en la forma y oportunidad pactados una vez satisfecha la reserva de estipulación a que se refiere la cláusula quinta de este documento.

DÉCIMO SEGUNDA.- 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 funcionamiento en que se encuentra.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMO TERCERA.- 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 CUARTA.- No obstante la declaración de EL VENDEDOR, en la cláusula segunda de este documento, con relación al perfecto estado de conservación y funcionamiento 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 DEL CONTRATO:

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

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO SEXTA.- 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:

DÉCIMO SÉTIMA.- 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:

DÉCIMO OCTAVA.- 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.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los ... días del mes de de

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1360 (Reserva de estipulaciones).

CONTRATO SOBRE BIEN FUTURO

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una donde conste el contrato de compraventa de bien futuro 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 terreno urbano 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.

SEGUNDA.- EL VENDEDOR deja constancia que sobre el terreno descrito en la cláusula anterior ha proyectado construir un inmueble de dos plantas, de acuerdo con los planos de edificación que ha entregado a EL COMPRADOR, habiendo éste expresado su conformidad con dicho proyecto de edificación, que inserta como Anexo A..

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, EL VENDEDOR se obliga a transferir, en favor de EL COMPRADOR, la propiedad del inmueble de dos plantas de existencia futura, a que se refiere la cláusula segunda de este documento. 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 en 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

Se deja constancia que, en la fecha de suscripción del presente contrato, EL COMPRADOR suscribe ... letras de cambio por cada uno de los importes de las armadas descritas en esta cláusula, las mismas que se encuentran avaladas por don, las que pueden ser materia de operaciones de descuento en el sistema financiero.

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

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

SEXTA.- Las partes acuerdan que tratándose en este caso de una venta de bien futuro, el presente contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que el bien llegue a tener existencia, en aplicación del artículo 1534 del Código Civil.

SÉTIMA.- Las partes convienen en que, el plazo para que el bien materia de este contrato llegue a tener existencia, será no mayor a meses contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública que origine esta minuta.

OCTAVA.- Se deja establecido que, para efectos de este contrato, la existencia del bien se producirá sólo cuando materialmente guarde exacta semejanza con su representación gráfica en los planos respectivos, los que se insertan como Anexo B.

NOVENA.- Queda establecido, como consecuencia de lo estipulado en la cláusula quinta, que en caso el bien objeto de la prestación a cargo de EL VENDEDOR no llegase a existir en el plazo estipulado por las partes, aquél se obliga a devolver la parte del precio que EL COMPRADOR hubiere pagado hasta entonces.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DÉCIMA.- EL VENDEDOR se obliga a realizar todas las actividades necesarias para que el bien objeto de la prestación a su cargo llegue a tener existencia en el plazo pactado en la cláusula sétima de este documento. Esta obligación incluye, además de la edificación, la obtención de todos los documentos exigidos por la ley, tales como licencia de construcción y declaratoria de fábrica, entre otros.

DÉCIMO PRIMERA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar el bien objeto de la prestación a su cargo dentro de los días de producida su existencia, acto que se verificará con la entrega de las llaves del inmueble, procurándole a EL COMPRADOR tomar efectiva posesión de dicho bien.

DÉCIMO SEGUNDA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar todos los documentos relativos a la propiedad y uso del bien objeto de la prestación a su cargo, una vez que EL COMPRADOR haya cumplido con el pago de la última armada de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta.

DÉCIMO TERCERA.- 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, una vez que el bien llegue a tener existencia.

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

DÉCIMO QUINTA.- EL COMPRADOR deberá recibir el bien objeto de la prestación a cargo de EL VENDEDOR, en la forma y oportunidad pactadas.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMO SEXTA.- EL VENDEDOR declara que el terreno sobre el cual existirá 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 con excepción de los gravámenes que se establezcan para la financiación de la obra.

DÉCIMO SÉTIMA.- EL VENDEDOR se obliga al saneamiento por vicios ocultos y por hecho propio existentes al momento de la entrega del bien materia de este contrato.

GASTOS Y TRIBUTOS:

DÉCIMO OCTAVA.- 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 NOVENA.- EL VENDEDOR declara que al momento de celebrarse este contrato, no tiene ninguna obligación tributaria pendiente de pago respecto del terreno sobre el cual se edificará el bien objeto de la prestación a su cargo.

VIGÉSIMA.- 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:

VIGÉSIMO 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:

VIGÉSIMO 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.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

VIGÉSIMO TERCERA.- En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por los artículos 1435 a 1439 del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

Sírvase usted señor notario público, insertar la introducción, el anexo A y la 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:

CÓDIGO CIVIL.

Art. 1534 (Compraventa sobre bien futuro) y ss.

LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, D. LEG. N° 776:

Art. 8 (Impuesto Predial) y ss.

Art. 21 (Impuesto de Alcabala) y ss.

NOTAS REGISTRALES:

- Este contrato no es materia de inscripción (principio de tracto sucesivo) artículo 2015° del Código Civil.

CONTRATO SOBRE BIENES AJENOS

Conste por el presente contrato uno de compromiso de compraventa de bien ajeno que celebran de una parte don AAA, identificado con D.N.I., de estado civil soltero y domiciliado en, a quien en adelante se denominará EL COMPRADOR; y de la otra parte BBB S.A., con R.U.C. Nº inscrita en la partida electrónica del Registro de Personas Jurídicas de y domicilio legal en, representada por su Gerente General don CCC, identificado con D.N.I. Nº, con domicilio en, con poderes inscritos en el asiento de la referida partida electrónica, a quien en adelante se denominará EL VENDEDOR; bajo los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL VENDEDOR es una persona jurídica de derecho privado constituida bajo el régimen de la sociedad comercial de responsabilidad limitada, cuya actividad principal es la compraventa de computadoras nuevas o usadas, realizando accesoriamente funciones de intermediación en las transacciones que le sean solicitadas.

SEGUNDA.- En consonancia con lo señalado en la cláusula precedente le ha sido ofrecido a EL VENDEDOR la propiedad de una computadora personal usada, con las siguientes características: monitor color marca, con dot pitch de resolución y Nº de serie; disco duro de MB, serie Nº; disketera de 3.5" marca, serie Nº; tarjeta madre, con procesador, serie Nº; MB de memoria RAM; teclado marca, serie Nº; y mouse marca, serie Nº, cuyo propietario es el señor don

Dicha transferencia se produciría como parte de pago de una computadora personal de última generación a ser adquirido por el ofertante.

TERCERA.- A efectos de posibilitar la transferencia descrita en la cláusula segunda el ofertante ha accedido a que EL VENDEDOR exhiba en sus instalaciones el bien materia de ofrecimiento.

CUARTA.- EL VENDEDOR deja constancia que el bien a que se refiere la primera cláusula se encuentra en buen estado de conservación y funcionamiento, sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario, hallándose totalmente operativo. Esta declaración no perjudica lo dispuesto en las cláusulas décimo cuarta y décimo quinta.

OBJETO DEL CONTRATO:

QUINTA.- Por el presente contrato, EL VENDEDOR se obliga a adquirir la propiedad de la computadora personal señalada en el primer párrafo de la segunda cláusula, y a transferirla en favor de EL COMPRADOR. Por su parte, EL

COMPRADOR se obliga a pagar a EL VENDEDOR el precio pactado en la cláusula sexta, en la forma, monto, lugar y oportunidad allí convenidos.

PRECIO Y FORMA DE PAGO:

SEXTA.- Las partes acuerdan que el precio del bien objeto de la compraventa asciende a la suma de US\$ 500.00 (QUINIENTOS y 00/100 de dólares americanos), que EL COMPRADOR cancelará en dinero en efectivo, íntegramente, al momento de la entrega del mencionado bien.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SÉTIMA.- EL VENDEDOR se obliga a adquirir y entregar el bien objeto de la prestación a su cargo en un plazo máximo de 30 días contados a partir de la suscripción del presente contrato.

OCTAVA.- EL VENDEDOR se obliga, asimismo, a entregar a EL COMPRADOR todos los documentos relativos a la propiedad y uso del bien objeto de la prestación a su cargo, especialmente el correspondiente comprobante de pago.

NOVENA.- EL VENDEDOR se obliga a suscribir todos los documentos y a realizar todos los actos que fueren necesarios, conducentes a la formalización de la transferencia de propiedad del bien objeto de la prestación a su cargo en favor de EL COMPRADOR.

DÉCIMA.- EL VENDEDOR se obliga a garantizar que sobre el bien objeto del presente contrato no exista obligación u obligaciones tributarias pendientes de pago al momento de la transferencia de propiedad que se efectúe. Sin embargo, se obliga a responder por aquéllas si existieran, o a efectuar el correspondiente reembolso a EL COMPRADOR, de ser el caso.

DÉCIMO PRIMERA.- EL COMPRADOR se obliga a pagar el precio convenido de conformidad con los términos pactados en el presente contrato.

DÉCIMO SEGUNDA.- EL COMPRADOR declara conocer que el bien materia del presente contrato es de propiedad de tercera persona, así como el estado de conservación y funcionamiento del citado bien y se obliga a recibirlo de EL VENDEDOR en la forma y oportunidad pactadas.

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO TERCERA.- Queda pactado que todos los gastos y tributos originados por la transferencia de propiedad del bien ajeno en favor de EL COMPRADOR, serán de exclusivo cargo de éste.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMO CUARTA.- EL VENDEDOR se obliga a garantizar que, al momento de la transferencia de propiedad, el bien objeto de la prestación a su cargo se encuentre 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. Sin embargo, EL VENDEDOR queda obligado al saneamiento por evicción, que comprenderá todos los conceptos previstos en el artículo 1495º del Código Civil.

DÉCIMO QUINTA.- Asimismo, EL VENDEDOR queda obligado al saneamiento por los vicios ocultos existentes al momento de la transferencia, entendiéndose por vicios ocultos cualquier daño o menoscabo en la estructura física del bien, excepto aquellos desgastes producidos por el uso normal y ordinario del bien.

CLÁUSULAS INDEMNIZATORIAS:

DÉCIMO SEXTA.- Queda expresamente pactado que vencido el plazo establecido en la cláusula séptima sin que EL VENDEDOR haya adquirido y/o transferido la propiedad del bien señalado en la segunda cláusula, deberá abonar a EL COMPRADOR la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles) como indemnización por todo concepto.

DÉCIMO SÉTIMA.- Queda expresamente pactado que producida la adquisición del bien por parte de EL VENDEDOR y la negativa de EL COMPRADOR a perfeccionar la transferencia de propiedad del mismo, éste deberá abonar a aquél la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles) como indemnización por todo concepto.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO OCTAVA.- Las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de para la solución de cualquier controversia generada con motivo de la celebración y/o ejecución del presente contrato.

DOMICILIO:

DÉCIMO NOVENA.- Las partes señalan como sus respectivos domicilios los especificados en la introducción del presente contrato, por lo que se reputarán válidas todas las comunicaciones y notificaciones dirigidas a las mismas con motivo de la ejecución del presente contrato. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la contraparte, por cualquier medio escrito.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

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

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los del mes de de

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1537 (Compromiso de venta de bien ajeno) y ss.

CONTRATO SOBRE BIENES GRAVADOS

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de contrato de compraventa de bien inmueble que celebran de una parte don AAA, identificado con D.N.I., de estado civil soltero y domiciliado en, a quien en adelante se denominará EL VENDEDOR; y de la otra parte don BBB, identificado con D.N.I. Nº, de estado civil soltero y con domicilio en, a quien en adelante se denominará EL COMPRADOR; bajo los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL VENDEDOR es propietario del inmueble ubicado en, distrito de, provincia de, departamento de, según consta en la partida electrónica Nº del Registro de Propiedad Inmueble de, cuya área, linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en el mencionado documento registral; habiendo adquirido el derecho de propiedad de su anterior propietario Inmobiliaria, mediante Escritura Pública de fecha otorgada

ante el Notario Público, e inscrita en el asiento de la referida partida electrónica.

SEGUNDA.- EL VENDEDOR deja constancia que el inmueble a que se refiere la primera cláusula se encuentra en buen estado de conservación y habitabilidad, sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario, hallándose actualmente desocupado. Esta declaración no perjudica lo dispuesto en la cláusula décimo cuarta.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, EL VENDEDOR se obliga a transferir la propiedad del inmueble señalado en la primera cláusula en favor de EL COMPRADOR. Por su parte, EL COMPRADOR se obliga a pagar a EL VENDEDOR el precio pactado en la cláusula quinta, en la forma, monto, lugar y oportunidad allí convenidos.

GRAVÁMENES Y CARGOS DEL BIEN:

CUARTA.- EL VENDEDOR deja constancia, y EL COMPRADOR declara conocer, que sobre el bien inmueble descrito en la cláusula primera se ha constituido primera y preferencial hipoteca en favor del Banco de por hasta la suma de S/. 50,000.00 (CINCUENTA MIL y 00/100 NUEVOS SOLES), en garantía de la obligación crediticia asumida por la empresa DDDDDDD de propiedad de EL VENDEDOR con fecha que viene siendo cancelada oportunamente y cuyo vencimiento operará el día

Dicho gravamen se encuentra debidamente inscrito en la ficha del Registro de Propiedad Inmueble de

PRECIO, FORMA Y LUGAR DE PAGO:

QUINTA.- Las partes acuerdan que el precio del bien objeto del presente contrato asciende a la suma de S/. 150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL y 00/100 NUEVOS SOLES), que EL COMPRADOR cancelará en dinero en efectivo, íntegramente, en la siguiente forma y oportunidad:

a) S/. 50,000.00 (CINCUENTA MIL y 00/100 NUEVOS SOLES) en la fecha de suscripción de la escritura pública que origine esta minuta.

b) S/. 50,000.00 (CINCUENTA MIL y 00/100 NUEVOS SOLES) a los días de suscrita la escritura pública que origine esta minuta.

c) S/. 50,000.00 (CINCUENTA MIL y 00/100 NUEVOS SOLES) en la fecha de inscripción del levantamiento de la hipoteca a que hace mención la cláusula cuarta.

SEXTA.- A efectos de garantizar el cumplimiento de su obligación, EL COMPRADOR gira en favor de EL VENDEDOR dos letras de cambio por los valores establecidos en los literales b) y c) de la cláusula anterior, y con vencimiento a la vista. Dichos títulos valores contienen aval sin limitación alguna y no podrán ser presentados para su cobro antes del plazo indicado en los literales precitados.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SÉTIMA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato en la fecha de la firma de la escritura pública, acto que se verificará con la entrega de las llaves del mencionado inmueble que permitirá la toma de posesión del bien por parte de EL COMPRADOR.

OCTAVA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar a EL COMPRADOR todos los documentos relativos a la propiedad y uso del bien objeto de la prestación a su cargo, así como los últimos recibos debidamente cancelados por los servicios de agua potable y energía eléctrica, conjuntamente con los comprobantes de pago del Impuesto a la Propiedad Predial.

NOVENA.- EL VENDEDOR se obliga a cancelar la obligación que ha originado la constitución de hipoteca sobre el bien objeto de su prestación, en los plazos previstos en el correspondiente contrato. En caso contrario, EL COMPRADOR podrá cancelar tal obligación pendiente de pago a fin de evitar la ejecución de la garantía; de producirse tal situación EL COMPRADOR podrá alternativamente repetir el pago contra EL VENDEDOR o compensar la suma pagada con el saldo del precio del inmueble hasta donde correspondiese.

DÉCIMA.- EL VENDEDOR se obliga a realizar todos los actos y a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de levantar la hipoteca e inscribir dicho levantamiento en el registro correspondiente, una vez efectuada la cancelación de la obligación a la que sirve de garantía.

DÉCIMO PRIMERA.- EL VENDEDOR se obliga a suscribir todos los documentos y a realizar todos los actos que fueren necesarios, conducentes a la formalización de la transferencia de propiedad del inmueble objeto de la presente compraventa en favor de EL COMPRADOR.

DÉCIMO SEGUNDA.- EL VENDEDOR declara que no existe obligación tributaria relacionado con el bien objeto del presente contrato pendiente al momento de su celebración. Sin embargo, de existir alguna las partes se obligan a responder solidariamente ante el Fisco, teniendo EL COMPRADOR derecho a repetición por el monto que hubiese aportado.

DÉCIMO TERCERA.- EL COMPRADOR se obliga a pagar el precio convenido de conformidad con los términos pactados en el presente contrato.

DÉCIMO CUARTA.- EL COMPRADOR declara conocer el estado de conservación y habitabilidad del bien inmueble materia del presente contrato y se obliga a recibir de EL VENDEDOR dicho bien en la forma y oportunidad pactadas.

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO QUINTA.- Queda pactado que todos los gastos y tributos originados por la celebración y formalización del presente contrato, serán de exclusivo cargo de EL COMPRADOR, excepto los que por ley correspondan a EL VENDEDOR.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMO SEXTA.- EL VENDEDOR declara que, con excepción de la hipoteca mencionada en la cláusula cuarta, al momento de la celebración del presente contrato el bien objeto de la prestación a su cargo se encuentra libre de toda otra 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. Sin embargo, EL VENDEDOR queda obligado al saneamiento por evicción, que comprenderá todos los conceptos previstos en el artículo 1495º del Código Civil.

DÉCIMO SÉTIMA.- Asimismo, EL VENDEDOR queda obligado al saneamiento por vicios ocultos y por hecho propio existentes al momento de la transferencia, entendiéndose por vicios ocultos cualquier daño o menoscabo en las instalaciones del inmueble, excepto aquellos desgastes producidos por el uso normal y ordinario del bien.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO OCTAVA.- Las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales depara la solución de cualquier controversia generada con motivo de la celebración y/o ejecución del presente contrato.

DOMICILIO:

DÉCIMO NOVENA.- Las partes señalan como sus respectivos domicilios los especificados en la introducción del presente contrato, por lo que se reputarán válidas todas las comunicaciones y notificaciones dirigidas a las mismas con motivo de la ejecución del presente contrato. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la contraparte, por cualquier medio escrito.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

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

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los del mes de de

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

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1097 (Definición de hipoteca) y ss.

Art. 1529 (Definición de compraventa) y ss.

LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL:

Art. 8 (Impuesto Predial) y ss

Art. 21 (Impuesto de Alcabala) y ss.

CONTRATO SOBRE BIENES LITIGIOSOS

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.

SEGUNDA.- EL VENDEDOR deja constancia que, a la fecha de celebración de este contrato, el inmueble descrito en la cláusula anterior se encuentra en proceso judicial de reivindicación desalojo seguido contra don, ante el Juzgado Especializado en lo Civil de, Exp. N°

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, siempre que resulte ser el propietario del bien litigioso. 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 en dos 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/. dentro de los tres días siguientes de finalizado el proceso judicial a que se refiere la cláusula segunda.

3.- Si EL VENDEDOR resulta vencido en el proceso mencionado en la cláusula segunda, estará obligado a devolver inmediata e íntegramente la suma entregada conforme al punto 1.- de esta cláusula, incluyendo los intereses legales.

El pago del saldo se efectuará en el domicilio de EL VENDEDOR.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

QUINTA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar el bien objeto de la prestación a su cargo dentro de los tres días siguientes de la terminación del proceso indicado en la cláusula segunda, y se verificará con la entrega de las llaves del mencionado inmueble, procurándose a EL COMPRADOR 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, una vez finalizado el proceso a su favor, 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 EL COMPRADOR, siempre que se cumpla la condición señalada en la cláusula segunda.

OCTAVA.- EL VENDEDOR se obliga a continuar activamente y en forma diligente el proceso judicial de desalojo a que se refiere la cláusula segunda, interponiendo los escritos y recursos que sean necesarios, hasta la resolución definitiva del proceso que se ha señalado en este instrumento.

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 desconocer el estado de conservación y habitabilidad en que se encuentra.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMO PRIMERA.- Salvo el proceso de desalojo a que se refiere la cláusula 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, salvo el proceso indicado en la cláusula segunda. No obstante, EL VENDEDOR se obliga al saneamiento por evicción, que comprenderá todos los conceptos previstos en el art. 1495 del Código Civil.

DÉCIMO SEGUNDA.- EL VENDEDOR se obliga al saneamiento por vicios ocultos y por hecho propio existentes al momento de la transferencia.

GASTOS Y TRIBUTOS:

DÉCIMO TERCERA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración, formalización y ejecución del presente contrato serán asumidos por EL COMPRADOR. Queda expresamente establecido que los gastos del proceso en tramitación correrán por cuenta de EL VENDEDOR.

DÉCIMO CUARTA.- 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.

DÉCIMO QUINTA.- 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:

DÉCIMO SEXTA.- 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:

DÉCIMO SÉTIMA.- 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:

DÉCIMO OCTAVA.- 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

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1529 (Definición de compraventa).

Art. 1532 (Bienes susceptibles de compraventa).

LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, D.LEG. N° 776:

Art. 8 (Impuesto Predial).

Art. 21 (Impuesto de Alcabala).

CONTRATO PREPARATORIO: COMPROMISO DE CONTRATAR

Conste por el presente documento el compromiso de contratar que celebran de una parte la empresa AAA, identificada con R.U.C. N°, inscrita en la partida electrónica N° del Registro de Personas Jurídicas de, con domicilio en, representada por su gerente general don, con poderes inscritos en el asiento de la referida partida electrónica, a quien en lo sucesivo se denominará LA VENDEDORA; 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.- LA VENDEDORA es una persona jurídica de derecho privado, constituida bajo el régimen de la sociedad anónima, cuyo objeto social principal es dedicarse habitualmente a la construcción de casas y edificios de diversas clases y diseños sobre terrenos de su propiedad o de terceros.

SEGUNDA.- A la fecha de celebración del presente contrato, LA VENDEDORA ha concluido la construcción de un edificio de departamentos, ubicado en, provincia y departamento de Lima, con las siguientes características técnicas:

.....
.....
.....
.....
.....

TERCERA.- Se deja constancia de que, a la fecha, EL COMPRADOR tiene preaprobado un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda, por una vigencia de, quedando pendiente únicamente la individualización del inmueble.

OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- En consideración a los antecedentes antes expuestos, por el presente contrato ambas partes se obligan recíprocamente a celebrar en el futuro un contrato de compraventa, en virtud del cual LA VENDEDORA transferirá a favor de EL COMPRADOR la propiedad del departamento N° ... del inmueble a que se refiere la cláusula segunda. Por su parte, EL COMPRADOR se obligará en virtud del contrato definitivo a pagar a LA VENDEDORA el monto total del precio pactado en la cláusula siguiente, en la forma y oportunidad convenidas.

PRECIO Y FORMA DE PAGO:

QUINTA.- El precio del bien materia del contrato de compraventa a celebrarse en el futuro, ascenderá a la suma total de S/. (..... y 00/100 nuevos soles), que EL COMPRADOR cancelará en armadas, con dinero en efectivo, en el domicilio de LA VENDEDORA, en la forma y oportunidades que se señalarán específicamente en el contrato definitivo.

PLAZO DEL COMPROMISO:

SEXTA.- Ambas partes declaran que el plazo del presente compromiso de contratar será de meses, contados a partir de la fecha de suscripción de este documento.

El plazo pactado en el párrafo anterior podrá ser renovado si así lo acuerdan las partes, en cuyo caso el plazo de la renovación no podrá ser por periodos mayores a los meses convenidos, y así sucesivamente.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SÉTIMA.- LA VENDEDORA se obliga a no disponer del inmueble materia del contrato definitivo, incluyendo la prohibición de venderlo, arrendarlo o ceder su propiedad o posesión bajo ningún título; mientras que EL COMPRADOR se obliga a mantener vigente su crédito hipotecario con el objeto de posibilitar la celebración del contrato definitivo y el cumplimiento de las correspondientes prestaciones.

OCTAVA.- Las partes están obligadas a celebrar el contrato de compraventa con carácter definitivo dentro del plazo pactado en la cláusula sexta de este documento o dentro de su prórroga. La negativa injustificada de cualquiera de las partes al cumplimiento de la referida obligación facultará a la otra a exigir judicialmente la celebración del contrato o a solicitar la resolución del presente compromiso, sin perjuicio del pago de la indemnización correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 1418 del Código Civil.

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

NOVENA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración y formalización del presente contrato serán asumidos por ambas en partes iguales.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMA.- 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:

DÉCIMO 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:

DÉCIMO 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.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los ... días del mes de de

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1414 (Compromiso de contratar) y ss.

CONTRATO PREPARATORIO: CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA

Conste por el presente documento el contrato de opción que celebran de una parte la empresa AAA, identificada con R.U.C. Nº, inscrita en la partida electrónica Nº del Registro de Personas Jurídicas de, con domicilio en, representada por su gerente general don, con poder inscrito en el asiento de la referida partida electrónica, a quien en lo sucesivo se denominará LA EMPRESA; y de otra parte don BBB, identificado con D.N.I. Nº, de estado civil soltero y con domicilio en, a quien en lo sucesivo se denominará EL OPTANTE; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- LA EMPRESA es una persona jurídica de derecho privado, constituida bajo el régimen de la sociedad anónima, cuyo objeto social principal es dedicarse habitualmente al diseño, fabricación y comercialización de toda clase de muebles de oficina.

SEGUNDA.- A la fecha de celebración del presente contrato, LA EMPRESA ha diseñado y fabricado un kit de muebles de oficina integrado por, los mismos que ha mostrado a EL OPTANTE para que éste decida sobre su adquisición, por lo que para dichos efectos las partes celebran este contrato.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- En consideración a los antecedentes antes expuestos, por el presente contrato, LA EMPRESA se obliga a celebrar en el futuro un contrato de compraventa, en virtud del cual transferirá a favor de EL OPTANTE la propiedad de los bienes a que se refiere la cláusula segunda. A su turno y en aplicación de lo dispuesto por el art. 1419 del Código Civil, EL OPTANTE tendrá el derecho de optar o no por la celebración del referido contrato de compraventa.

PLAZO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Ambas partes declaran que el plazo del presente contrato será de meses, contados a partir de la fecha de suscripción de este documento.

QUINTA.- El plazo pactado en el párrafo anterior podrá ser renovado si así lo acuerdan las partes, en cuyo caso el plazo de la renovación no podrá ser por periodos mayores a los meses convenidos, y así sucesivamente.

CONDICIONES DEL CONTRATO DEFINITIVO:

SEXTA.- Ambas partes declaran que en el caso que EL OPTANTE decida por la celebración del contrato definitivo, las condiciones del mismo serán las establecidas en las cláusulas siguientes:

SÉTIMA.- Las partes acuerdan que el precio del bien materia del presente contrato es de S/. (..... y 00/100 de nuevos soles), pagaderas en su integridad en la oportunidad de la celebración del contrato definitivo, que se celebrará en la misma forma establecida en este documento.

OCTAVA.- El bien materia de contratación será entregada a EL OPTANTE dentro de los 3 días de producida la celebración del contrato definitivo, en el domicilio de éste.

NOVENA.- Queda establecido que los gastos de entrega son de cargo de EL OPTANTE.

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración del presente contrato serán asumidos por ambas en partes iguales.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO 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:

DÉCIMO 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.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DÉCIMO TERCERA.- En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por los artículos 1419 a 1425 del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los ... días del mes de de

LA EMPRESA

EL OPTANTE

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1419 (Contrato de opción) y ss.

NOTAS REGISTRALES:

- Es materia de inscripción registral (art. 2019° inc. 2) del Código Civil).

CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

Conste por el presente documento el contrato de cesión de posición contractual 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 CEDENTE; 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 CESIONARIO; con la intervención de don CCC, identificado con D.N.I. Nº, de estado civil soltero y con domicilio en, a quien en lo sucesivo se denominará EL CEDIDO; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- Con fecha EL CEDIDO y EL CEDENTE, celebraron un contrato de arrendamiento en virtud del cual el primero –en calidad de arrendador– cedió en favor del segundo –en calidad de arrendatario– la posesión y uso del inmueble de su propiedad ubicado en, e inscrito en la partida electrónica Nº del Registro de la Propiedad Inmueble de, en los términos y condiciones pactadas en el referido contrato, que EL CEDIDO declara conocer.

SEGUNDA.- Las partes dejan constancia de que a la fecha de celebración del presente acto, el contrato de arrendamiento a que se refiere la cláusula anterior viene siendo cumplido cabalmente por ambas, manteniendo plena vigencia hasta el día, fecha en la cual vence el plazo pactado en el mismo. No obstante, EL CEDENTE ha decidido apartarse del contrato por razones personales, motivo por el cual se celebra este acto.

TERCERA.- EL CESIONARIO declara conocer todas y cada una de las estipulaciones del contrato en mención, así como el estado actual de la relación contractual existente entre EL CEDIDO y EL CEDENTE, habiendo tenido a la vista los documentos correspondientes.

OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Por el presente contrato, EL CEDENTE manifiesta su voluntad de ceder, a favor de EL CESIONARIO, la posición contractual de arrendatario que ostenta en el contrato de arrendamiento a que se refiere la cláusula primera. A su turno, EL CESIONARIO asume dicha posición contractual en el mencionado contrato, obligándose a cumplir todas y cada una de las prestaciones pactadas originalmente en el mismo.

CONFORMIDAD DE EL CEDIDO:

QUINTA.- En armonía con lo establecido por el art. 1435 del Código Civil, EL CEDIDO manifiesta en este acto su conformidad con la cesión de posición contractual convenida en la cláusula precedente, admitiendo como nuevo arrendatario a EL CESIONARIO sin restricción ni limitación alguna.

EFFECTOS DE LA CESIÓN:

SEXTA.- A consecuencia de la cesión de posición contractual pactada en la cláusula cuarta, queda entendido que a partir de la fecha de suscripción del

presente documento, EL CESIONARIO asume la calidad de arrendatario en el contrato descrito en la cláusula primera y, por consecuencia, queda obligado frente a EL CEDIDO a cumplir todas y cada una de las prestaciones allí establecidas.

SÉTIMA.- Queda entendido que tanto EL CEDIDO como EL CESIONARIO tienen expeditas las acciones legales correspondientes para exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento a que alude la cláusula primera.

RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE:

OCTAVA.- Si bien en virtud del presente acto EL CEDENTE se aparta de sus derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, asumirá la responsabilidad correspondiente durante el resto del plazo de dicho contrato, en caso que EL CESIONARIO incumpla cualquiera de las obligaciones cedidas.

GRATUIDAD DE LA CESIÓN:

NOVENA.- Las partes dejan establecido que la presente cesión de posición contractual tiene carácter absolutamente gratuito, por lo que EL CESIONARIO no está obligado al pago de contraprestación alguna en favor de EL CEDENTE.

OBLIGACIONES DEL CEDENTE:

DÉCIMA.- EL CEDENTE declara que la validez del contrato de arrendamiento a que alude la cláusula primera, así como su vigencia, se encuentran plenamente acreditadas, por lo que aquél se obliga a garantizar y responder frente a EL CESIONARIO en caso que se pruebe lo contrario.

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO PRIMERA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración y ejecución de este contrato, serán asumidos por EL CESIONARIO, salvo el impuesto a la propiedad predial que es de cargo de EL CEDENTE.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO SEGUNDA.- 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:

DÉCIMO TERCERA.- 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 cualquier medio escrito.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DÉCIMO CUARTA.- En 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.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los ... días del mes de de

EL CEDENTE

EL CESIONARIO

EL CEDIDO

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1435 (Definición de cesión de posición contractual) y ss.

LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, D. LEG. N° 776:

Art. 8 (Impuesto Predial) y ss.

LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA, D. LEG. N° 774:

Art. 23 (Renta de primera categoría), inc. a).

CONTRATO EN FAVOR DE TERCERO

Conste por el presente documento el contrato en favor de tercero 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 PROMITENTE; 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 ESTIPULANTE; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- Con fecha EL ESTIPULANTE y EL PROMITENTE celebraron un contrato de mutuo en virtud del cual el primero entregó al segundo la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles) en calidad de préstamo, el mismo que debe ser devuelto en el plazo de, según los términos y condiciones a que se refiere el referido contrato.

SEGUNDA.- EL ESTIPULANTE manifiesta tener interés en que la suma que le adeuda EL PROMITENTE sea destinada para cubrir parte de los gastos de estudio de su ahijado don, en lo sucesivo EL TERCERO, en la Universidad, por lo que las partes celebran el presente contrato en favor de tercero.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- En consideración a los antecedentes antes expuestos, por el presente contrato, EL PROMITENTE se obliga frente a EL ESTIPULANTE a solventar parcialmente los gastos de estudio de EL TERCERO en las condiciones pactadas en este documento.

CONDICIONES DEL CONTRATO:

CUARTA.- Para efectos del cumplimiento de la prestación a cargo de EL PROMITENTE, las partes acuerdan que éste cancelará directamente los recibos de pago de las pensiones de estudio de EL TERCERO en las respectivas oficinas de la Universidad o en la institución bancaria que corresponda, con sujeción a las normas y procedimientos de la mencionada institución.

QUINTA.- La prestación a cargo de EL PROMITENTE incluye el pago de las pensiones ordinarias, extraordinarias y por cursos de cargo que establezca la Universidad, pero excluye los gastos que requiera efectuar EL TERCERO por conceptos diferentes a dichas pensiones tales como adquisición de libros, materiales de lectura, cuadernos y útiles de estudio, pasajes y alimentación, y en general los demás gastos conexos a su educación.

SEXTA.- Se deja establecido que la prestación a cargo de EL PROMITENTE se extenderá sólo hasta que las sumas pagadas en favor de EL TERCERO cubran el

monto total adeudado a EL ESTIPULANTE a que se refiere la cláusula primera. Una vez cubierto dicho monto se extingue automáticamente su obligación.

Lo pactado en el párrafo precedente regirá aun cuando EL TERCERO sea desaprobado en sus materias y por tal motivo deba llevar nuevamente los cursos.

Asimismo, la obligación de EL PROMITENTE subsistirá aunque EL TERCERO se traslade de universidad, en cuyo caso regirán las mismas condiciones establecidas en los párrafos anteriores.

CONFORMIDAD DEL TERCERO:

SÉTIMA.- Dentro de los días de celebrado este contrato las partes deberán ponerlo en conocimiento de EL TERCERO, a fin de que éste exprese a ambas su conformidad de recibir el beneficio pactado en su favor.

OCTAVA.- Una vez comunicada la referida conformidad de EL TERCERO, la prestación a cargo de EL PROMITENTE será absolutamente exigible quedando sin efecto las obligaciones de éste contraídas en el contrato de mutuo a que se contrae la cláusula primera.

NOVENA.- Queda convenido de que en el caso que EL TERCERO no acepte el beneficio materia de este contrato, EL PROMITENTE deberá pagar a EL ESTIPULANTE la suma establecida en la cláusula primera en las mismas condiciones pactadas en el contrato de mutuo, incluyendo los intereses moratorios devengados.

Igual regla se aplicará en caso que habiendo aceptado el beneficio pactado en el presente contrato, EL TERCERO abandone sus estudios o sea separado de la universidad

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración del presente contrato serán asumidos por ambas en partes iguales.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO 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:

DÉCIMO 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.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DÉCIMO TERCERA.- En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por los artículos 1457 a 1472 del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los ... días del mes de de

EL PROMITENTE

EL ESTIPULANTE

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1457 (Concepto de contrato en favor de tercero) y ss.

CONTRATO DE PROMESA DE LA OBLIGACIÓN DE UN TERCERO

Conste por el presente documento el contrato de promesa de la obligación de venta de un tercero que celebran de una parte la empresa AAA, identificada con R.U.C. Nº, inscrita en la partida electrónica Nº del Registro de Personas Jurídicas de, con domicilio en, y representada por su gerente don, con poder inscrito en el asiento de la referida partida electrónica, a quien en lo sucesivo se denominará LA PROMITENTE; y de otra parte don BBB, identificado con D.N.I. Nº, 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.- LA PROMITENTE es una persona jurídica de derecho privado constituida bajo el régimen de la sociedad anónima, cuyo objeto social principal es dedicarse a la compra y venta de vehículos usados.

SEGUNDA.- En el marco de su actividad comercial, LA PROMITENTE ha recibido el vehículo usado marca, modelo, año de fabricación, de color, N° de motor, N° de serie y con placa de rodaje N°, de parte de su propietario don, para la promoción y venta de dicho vehículo.

TERCERA.- LA PROMITENTE deja constancia que el bien a que se refiere la cláusula anterior se encuentra en buen estado de conservación y funcionamiento, sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.

OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Por el presente contrato, LA PROMITENTE se obliga a conseguir que el propietario del vehículo descrito en la cláusula segunda se obligue a transferir la propiedad de dicho bien en favor de EL COMPRADOR. Por su parte, EL COMPRADOR se obliga a pagar a LA PROMITENTE el monto establecido en la cláusula siguiente, en calidad de retribución, en la forma, oportunidad y lugar convenidos. Se deja expresa constancia que el referido monto no constituye, ni forma parte del pago que EL COMPRADOR abonará a el propietario del vehículo descrito en la cláusula segunda, en calidad de precio del bien materia de venta.

RETRIBUCIÓN, FORMA Y LUGAR DE PAGO:

QUINTA.- La retribución en favor de LA PROMITENTE asciende a la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles), que EL COMPRADOR pagará en dinero, íntegramente y al contado en la fecha de celebración del contrato de compraventa con el propietario del vehículo descrito en la cláusula segunda.

Este pago se efectuará en el domicilio de EL COMPRADOR.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SEXTA.- LA PROMITENTE se obliga a desplegar su actividad diligentemente para conseguir por todos los medios lícitos que el propietario del vehículo descrito en la cláusula segunda, se obligue a transferir la propiedad de dicho bien en favor de EL COMPRADOR.

SÉTIMA.- Será de exclusiva cuenta y responsabilidad de LA PROMITENTE, las condiciones por las cuales el propietario del vehículo que se promete en venta, transferirá la propiedad del mismo.

OCTAVA.- LA PROMITENTE se obliga realizar la prestación a su cargo dentro de un plazo no mayor de días contados a partir de la fecha de suscripción de este documento.

NOVENA.- Las partes acuerdan que se tendrá por cumplida la prestación a cargo de LA PROMITENTE en el momento de la celebración del contrato de compraventa entre el propietario del vehículo y EL COMPRADOR.

DÉCIMA.- EL COMPRADOR se obliga a pagar a LA PROMITENTE la retribución pactada en la cláusula quinta, en el momento, forma y lugar convenidos.

DÉCIMO PRIMERA.- EL COMPRADOR se obliga a celebrar el contrato de compraventa con el propietario del vehículo descrito en la cláusula segunda de este documento, en los términos que correspondan, incluyendo la inscripción del vehículo.

CLÁUSULA INDEMNIZATORIA:

DÉCIMO SEGUNDA.- Al amparo de lo dispuesto por el artículo 1470 del Código Civil, ambas partes acuerdan que, una vez vencido el plazo a que se refiere la cláusula octava sin que LA PROMITENTE haya cumplido la prestación a su cargo, éste deberá abonar a EL COMPRADOR la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles) en concepto de indemnización.

Del mismo modo, en caso LA PROMITENTE cumpla la prestación a su cargo pero EL COMPRADOR no desee celebrar el contrato de compraventa del vehículo, éste abonará en favor del primero la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles) en concepto de indemnización.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMO TERCERA.- LA PROMITENTE declara que el bien objeto de la promesa de venta se encuentra 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, LA PROMITENTE asume solidariamente con el propietario del vehículo la respectiva obligación de saneamiento por evicción, que comprenderá todos los conceptos previstos en el art. 1495 del Código Civil.

DÉCIMO CUARTA.- Del mismo modo, LA PROMITENTE asumirá solidariamente con el propietario del vehículo la obligación de saneamiento por vicios ocultos existente al momento de la transferencia.

GASTOS Y TRIBUTOS:

DÉCIMO QUINTA.- 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 SEXTA.- LA PROMITENTE declara que al momento de celebrarse este contrato, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago respecto del bien objeto de la promesa de venta (*).

DÉCIMO SÉTIMA.- En las relaciones personales entre las partes, LA PROMITENTE, en forma solidaria con el propietario del bien, asumirá o reembolsará a EL COMPRADOR, si es el caso, los tributos que correspondan al bien materia del contrato 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:

DÉCIMO OCTAVA.- 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:

DÉCIMO NOVENA.- 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.- 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.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los ... días del mes de de

LA PROMITENTE

EL COMPRADOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1470 (Definición de promesa de la obligación o del hecho de un tercero) y ss.

Art. 1529 (Definición de compraventa) y ss.

LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, D. LEG. N° 776:
Art. 30 (Impuesto al Patrimonio Vehicular) y ss.

CONTRATO POR PERSONA A NOMBRAR

Conste por el presente documento el contrato de arrendamiento 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 ARRENDADOR; 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 ARRENDATARIO; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL ARRENDADOR es propietario del vehículo usado, marca, modelo, año de fabricación, de color, N° de motor, N° de serie y con placa de rodaje N°

SEGUNDA.- EL ARRENDADOR deja constancia que el vehículo a que se refiere la cláusula anterior se encuentra en buen estado de funcionamiento mecánico y conservación de carrocería, pintura y accesorios, sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, EL ARRENDADOR se obliga a ceder, a título de arrendamiento, el uso del bien descrito en la cláusula primera en favor de EL ARRENDATARIO, y si es el caso, del tercero que éste nombre posteriormente de acuerdo a lo pactado en la cláusula siguiente. Por su parte, EL ARRENDATARIO, o en su caso, el tercero nombrado, se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el monto de la renta pactada en la cláusula séptima, en la forma y oportunidad convenidas.

FACULTAD DE NOMBRAMIENTO DE TERCERO:

CUARTA.- Ambas partes acuerdan que, en aplicación de lo previsto por el art. 1473 del Código Civil, EL ARRENDATARIO podrá nombrar a una tercera persona

con posterioridad a la celebración de este contrato, para que esta última asuma los derechos y obligaciones derivados del mismo.

QUINTA.- La declaración de nombramiento del tercero deberá ser comunicada por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR dentro del plazo máximo de días, contados a partir de la fecha de suscripción de este documento, debiendo adjuntarse el documento donde conste la aceptación expresa de la persona nombrada, en observancia de lo establecido por el art. 1474 del Código Civil.

En caso que EL ARRENDATARIO no nombrara al tercero dentro del plazo estipulado en el párrafo anterior, el presente contrato continuará surtiendo todos sus efectos entre aquél y EL ARRENDADOR.

EFFECTOS DEL NOMBRAMIENTO DEL TERCERO:

SEXTA.- Una vez que se nombre y se comunique oportunamente la declaración de nombramiento del tercero contando con su respectiva aceptación, éste asumirá los derechos y obligaciones derivados de este contrato con retroactividad a la fecha de celebración del mismo. En este caso EL ARRENDATARIO quedará absolutamente apartado de la relación contractual.

RENTA: FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO:

SÉTIMA.- Las partes acuerdan que el monto de la renta que pagará EL ARRENDATARIO, o en su caso el tercero nombrado, en calidad de contraprestación por el uso del bien, asciende a la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles) mensuales; cantidad que será cancelada en dinero, en la forma y oportunidad a que se refiere la cláusula siguiente.

OCTAVA.- La forma de pago de la renta será por mensualidades adelantadas que EL ARRENDATARIO o el tercero nombrado pagará, en su domicilio, el primer día útil de cada mes.

PLAZO DEL CONTRATO:

NOVENA.- Las partes convienen fijar un plazo de duración determinada para el presente contrato, el cual será de ... (...) que se computarán a partir de la fecha de suscripción de este documento; vencido dicho plazo EL ARRENDATARIO, o en su caso el tercero nombrado, deberá devolver el bien arrendado.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DÉCIMA.- EL ARRENDADOR se obliga a entregar el bien materia del contrato en la fecha de suscripción de este documento, sin más constancia que las firmas de las partes puestas en él. Esta obligación se verificará con la entrega física del vehículo, las llaves y la tarjeta de propiedad del mismo.

DÉCIMO PRIMERA.- EL ARRENDATARIO o en su caso el tercero nombrado, se obliga a lo siguiente:

- a) Pagar puntualmente el monto de la renta, en la forma, oportunidad y lugar pactados, con sujeción a lo convenido en las cláusulas séptima y octava.
- b) Destinar el bien arrendado única y exclusivamente para uso o transporte particular, no pudiendo participar en competencias deportivas.
- c) No exceder el recorrido de kms. durante todo el plazo del contrato, dejándose constancia que a la fecha el kilometraje del vehículo es de kms.
- d) No conducir ni trasladar el vehículo fuera de los límites geográficos de la provincia de Lima.
- e) Efectuar por cuenta y costo propio las reparaciones y mantenimientos que sean necesarios para conservar el vehículo en el mismo estado en que fue recibido, en cuyo caso deberá optar por repuestos originales y servicio de primera categoría.
- f) No podrá introducir mejoras, cambios o alteraciones internas y externas en el bien arrendado y sus accesorios, sin el consentimiento expreso y por escrito de EL ARRENDADOR. En caso de introducirse mejoras, ellas beneficiarán gratuitamente a EL ARRENDADOR.
- g) Responder por los daños causados a terceras personas viajen o no en el interior del vehículo; por los daños causados a la propiedad privada o pública; así como por las trasgresiones al reglamento de tránsito vigente en el país; debiendo tomar bajo su responsabilidad y costo, una póliza de seguro contra todo riesgo.
- h) No ceder a terceros el bien materia del presente contrato bajo ningún título, ni subarrendarlo, ni ceder su posición contractual, sin perjuicio de la facultad de nombramiento del tercero a que se refiere este contrato.
- i) Devolver el bien arrendado en la fecha de vencimiento del plazo estipulado en la cláusula novena de este contrato. Una vez efectuada la devolución EL ARRENDADOR no responderá por el deterioro, destrucción, pérdida o sustracción de los bienes y valores de cualquier especie, de propiedad de EL ARRENDATARIO, del tercero nombrado o de otros terceros, dejados al interior del vehículo.

CLÁUSULA DE GARANTÍA:

DÉCIMO SEGUNDA.- En la fecha de suscripción del presente documento EL ARRENDATARIO entrega a EL ARRENDADOR la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles) equivalente a ... meses de renta, en calidad de depósito, en garantía del absoluto cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en virtud de este contrato. El mencionado depósito en garantía le será devuelto a EL

ARRENDATARIO, o en su caso al tercero nombrado, sin intereses o rentas, al vencimiento del presente contrato y una vez verificado el estado de conservación y funcionamiento del bien arrendado.

DÉCIMO TERCERA.- Las partes dejan establecido que el depósito en garantía a que se refiere la cláusula anterior, no podrá ser destinado a cubrir el pago de la renta de ningún periodo, y sólo se empleará para cubrir los eventuales daños ocasionados al bien arrendado.

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO CUARTA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración de este contrato, serán asumidos por ambas en forma equivalente, salvo los que por ley correspondan a EL ARRENDADOR.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO 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:

DÉCIMO 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 cualquier medio escrito.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DÉCIMO SÉTIMA.- En 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.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los ... días del mes de de.....

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1473 (Definición del contrato por persona a nombrar) y ss.

Art. 1666 (Definición de arrendamiento) y ss.

LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA, D. LEG. Nº 774 :

Art. 23 (Renta de primera categoría) y ss.

LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, D. LEG. Nº 776:

Art. 30 (Impuesto al Patrimonio Vehicular) y ss.

CONTRATO CON ARRAS CONFIRMATORIAS

Conste por el presente documento el contrato de compraventa con arras confirmatorias que celebran de una parte don AAA, identificado con D.N.I. Nº, 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. Nº, 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 vehículo usado, marca, modelo, año de fabricación, de color, Nº de motor, Nº de serie y con placa de rodaje particular Nº

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

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, EL VENDEDOR se obliga a transferir la propiedad del vehículo 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 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 EL COMPRADOR cancelará en dinero, íntegramente y al contado, dentro de los ... días siguientes a la fecha de suscripción de este documento.

ARRAS CONFIRMATORIAS:

QUINTA.- Las partes dejan constancia de que en la fecha de suscripción de este documento EL COMPRADOR entrega a EL VENDEDOR la suma de dinero ascendente a S/. (..... y 00/100 nuevos soles), en calidad de arras confirmatorias como señal de conclusión del presente contrato.

SEXTA.- Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento de EL COMPRADOR respecto de su obligación de pagar el precio pactado en la cláusula cuarta, el contrato quedará resuelto y EL VENDEDOR conservará de modo definitivo la suma de dinero entregada en calidad de arras confirmatorias, las mismas que se convertirán en arras penales, de conformidad con el art. 1478 del Código Civil.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SÉTIMA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar el bien objeto de la prestación a su cargo en la fecha de la firma de este documento, acto que se verificará con la entrega física del vehículo y las llaves del mismo.

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.

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.

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

DÉCIMO 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 funcionamiento en que se encuentra.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

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

GASTOS Y TRIBUTOS:

DÉCIMO CUARTA.- 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 QUINTA.- 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 (*).

DÉCIMO SEXTA.- 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:

DÉCIMO SÉTIMA.- 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:

DÉCIMO OCTAVA.- 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:

DÉCIMO NOVENA.- 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.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los ... días del mes de de

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1477 (Concepto de arras confirmatorias) y ss.

Art. 1529 (Definición de compraventa) y ss.

LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, D. LEG. N° 776:

Art. 30 (Impuesto al Patrimonio Vehicular) y ss.

CONTRATO PREPARATORIO CON ARRAS DE RETRACTACIÓN

Conste por el presente documento el compromiso de contratar con arras de retractación 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 COMITENTE; y de otra parte la empresa BBB, identificada con R.U.C. N°, inscrita en la partida electrónica N° del Registro de Personas Jurídicas de, con domicilio en, y representada por su gerente don, con poder inscrito en el asiento de la referida partida electrónica, a quien en lo sucesivo se denominará LA CONTRATISTA; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL COMITENTE es propietario de un terreno urbano sin construir, el mismo que cuenta con un área de m2, ubicado en e inscrito en la partida electrónica N° del Registro de la Propiedad Inmueble de

SEGUNDA.- LA CONTRATISTA es una persona jurídica de derecho privado, constituida bajo el régimen de la sociedad anónima, cuyo objeto social principal es

dedicarse habitualmente a la construcción de casas y edificios de diversas clases y diseños sobre terrenos de su propiedad o de terceros.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, ambas partes se obligan recíprocamente a celebrar en el futuro un contrato de obra, en virtud del cual LA CONTRATISTA se obligará a construir en favor de EL COMITENTE un inmueble sobre el terreno descrito en la cláusula primera, según los planos y demás especificaciones técnicas a que se refiere este contrato, sin perjuicio de las indicaciones complementarias que se pacten con posterioridad. A su turno, EL COMITENTE se obligará en virtud del contrato definitivo a pagar a LA CONTRATISTA el monto total de la retribución pactada en la cláusula siguiente, en la forma y oportunidad convenidas.

RETRIBUCIÓN Y FORMA DE PAGO:

CUARTA.- La retribución por la construcción de la obra materia del contrato definitivo, ascenderá a la suma total de S/. (..... y 00/100 nuevos soles) por todo concepto, que EL COMITENTE cancelará en una sola armada, con dinero en efectivo, en la fecha de la firma del mencionado contrato definitivo, con observancia de lo establecido en las cláusulas novena y décima del presente compromiso de contratar.

CONDICIONES DEL CONTRATO DEFINITIVO:

QUINTA.- Ambas partes convienen que las demás condiciones mínimas del contrato definitivo serán las siguientes:

- Diseño de la obra:
- Plazo de ejecución de la obra:
- Forma de ejecución de la obra:
- Otras condiciones:

PLAZO DEL COMPROMISO:

SEXTA.- Ambas partes declaran que el plazo del presente compromiso de contratar será de meses, contados a partir de la fecha de suscripción de este documento.

El plazo pactado en el párrafo anterior podrá ser renovado si así lo acuerdan las partes, en cuyo caso el plazo de la renovación no podrá ser por periodos mayores a los meses convenidos.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SÉTIMA.- EL COMITENTE se obliga a no disponer del terreno descrito en la cláusula primera y LA CONTRATISTA a continuar con el normal desarrollo de su objeto social, con el fin de posibilitar la celebración del contrato definitivo y el cumplimiento de las correspondientes prestaciones.

OCTAVA.- Las partes están obligadas a celebrar el contrato de obra con carácter definitivo dentro del plazo pactado en la cláusula sexta de este documento. La retractación de cualquiera de las partes al cumplimiento de la referida obligación, facultará a la otra a aplicar los derechos derivados del pacto de arras que con ese carácter se establece en la cláusula siguiente.

PACTO DE ARRAS DE RETRACTACIÓN:

NOVENA.- En la fecha de celebración del presente contrato, EL COMITENTE entrega a LA CONTRATISTA la suma de S/. (..... y 00/100 nuevos soles), en calidad de arras de retractación, que esta última declara recibir conforme sin más constancia que la firma de las partes puestas en este documento.

En el supuesto caso que EL COMITENTE se retracte de la celebración del contrato definitivo, perderá en provecho de LA CONTRATISTA la suma de dinero entregada por concepto de arras. Por el contrario, si la mencionada retractación es de parte de LA CONTRATISTA, ésta estará obligada a devolver a EL COMITENTE el doble de la cantidad entregada en arras.

DÉCIMA.- Si las partes celebran el contrato de obra definitivo, la suma de dinero entregada en calidad de arras por EL COMITENTE se imputará como parte de pago de la retribución debida a LA CONTRATISTA, en cuyo caso el primero sólo estará obligado a pagar el saldo en la fecha de suscripción del contrato definitivo.

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO PRIMERA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración del presente contrato serán asumidos por ambas en partes iguales, salvo los que por ley corresponden a EL COMITENTE.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO SEGUNDA.- 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:

DÉCIMO TERCERA.- 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:

DÉCIMO CUARTA.- 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.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de, a los ... días del mes de de

EL COMITENTE

LA CONTRATISTA

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1480 (Alcances y derecho de retractación) y ss.

Art. 1771 (Definición de contrato de obra) y ss.

LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA, D. LEG. N° 774:

Art. 33 (Renta de cuarta categoría), inc. a).

LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, D. LEG. N° 776:

Art. 8 (Impuesto Predial) y ss.