

## **DERECHOS REALES**

CONTRATO DE ENAJENACIÓN DE CUOTA IDEAL DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

CONTRATO PARA GRAVAR CON PRIMERA HIPOTECA LA CUOTA IDEAL DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

CONTRATO DE INDIVISIÓN DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

CONTRATO DE PARTICIÓN DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

CONTRATO PARA CONSTITUIR USUFRUCTO

CONTRATO PARA TRANSFERIR EL USUFRUCTO

CONTRATO PARA CONSTITUIR DERECHO DE SUPERFICIE A TÍTULO GRATUITO

CONTRATO PARA CONSTITUIR DERECHO DE SUPERFICIE A TÍTULO ONEROSO

CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE

CONTRATO PARA CONSTITUIR PRENDA CON DESPLAZAMIENTO

CONTRATO PARA CONSTITUIR PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

CONTRATO PARA CONSTITUIR ANTICRESIS

CONTRATO PARA CONSTITUIR HIPOTECA

CONTRATO DE CESIÓN DEL RANGO HIPOTECARIO

CONTRATO DE ENAJENACIÓN DE CUOTA IDEAL DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una donde conste el contrato de compraventa de cuota ideal 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 copropietario 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 ....., cuya área, linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en el referido documento registral.

SEGUNDA.- EL VENDEDOR deja constancia de que el inmueble a que se refiere la cláusula anterior fue adquirido en forma conjunta con el señor ....., encontrándose a la fecha sujeto a régimen de copropiedad, correspondiéndole una cuota ideal del referido bien equivalente al 50% del mismo.

TERCERA.- Igualmente, EL VENDEDOR deja constancia de que a la fecha de suscripción del presente documento el inmueble se encuentra habitado por terceras personas en calidad de ocupantes precarios.

#### OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Por el presente contrato, EL VENDEDOR se obliga a transferir, a favor de EL COMPRADOR, la titularidad sobre la cuota ideal que le corresponde del bien descrito en la cláusula primera, realizando por el presente acto la respectiva cesión de derechos y acciones. 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:

QUINTA.- El precio de la transferencia de los derechos sobre la cuota ideal 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, en la fecha de suscripción de la escritura pública que origine esta minuta, con constancia notarial de dicho pago que se servirá efectuar el notario público.

#### OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SEXTA.- EL VENDEDOR se obliga a entregar copia de todos los documentos relativos a la propiedad y uso del bien materia del contrato, así como 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 titularidad de la cuota ideal objeto de la prestación a su cargo, en favor de EL COMPRADOR.

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

#### OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

NOVENA.- 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, salvo la ocupación precaria declarada en la cláusula tercera. No obstante, EL VENDEDOR se obliga al saneamiento por evicción, que comprenderá todos los conceptos previstos en el art. 1495 del Código Civil.

#### GASTOS Y TRIBUTOS:

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

DÉCIMO PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- 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 TERCERA.- 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 CUARTA.- 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 QUINTA.- 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. 977 (Disposición de la cuota ideal).

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

Art. 7 (Formalización e inscripción de la transferencia)

Art. 8 (Impuesto Predial) y ss.

NOTAS TRIBUTARIAS:

- El Impuesto de Alcabala grava la transferencia de inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso o gratuito, siendo sujeto pasivo del impuesto, en calidad de contribuyente, el adquirente del inmueble. Sin embargo, los condóminos originarios se encuentran inafectos del pago de este impuesto (inc. g del art. 27° de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Legislativo 776 del 31/12/93).

CONTRATO PARA GRAVAR CON PRIMERA HIPOTECA LA CUOTA IDEAL DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de contrato de constitución de hipoteca que celebran de una parte AAA, identificado con D.N.I. N° ....., de estado civil soltero y domiciliado en ....., a quien en adelante se denominará EL ACREEDOR; y de la otra parte BBB, identificado con D.N.I. N° ....., de estado civil soltero y con domicilio en ....., a quien en adelante se denominará EL DEUDOR; bajo los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL DEUDOR ha recibido en calidad de mutuo dinerario por parte de EL ACREEDOR la suma de US \$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), bajo las condiciones y términos estipulados en el contrato de mutuo celebrado con fecha .....

SEGUNDA.- EL DEUDOR es copropietario del terreno ubicado en ....., distrito de ....., provincia de ....., departamento de ....., según consta en la ficha N° ..... del Registro de Propiedad Inmueble de ....., cuya área, linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en el mencionado documento registral. Dicho inmueble ha sido adquirido conjuntamente y en partes iguales con Don ....., de su anterior propietario Don NNNNN, mediante Escritura Pública de fecha ..... otorgada ante el notario público .....

En consecuencia, EL DEUDOR participa en la propiedad del inmueble descrito en el párrafo precedente en una proporción del 50 %.

TERCERA.- EL DEUDOR declara que el valor del inmueble cuya propiedad conjunta ostenta, es de US \$ 150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), de conformidad con la declaración Jurada de Autoavalúo 1998. En tal sentido, la cuota parte de propiedad de EL DEUDOR posee un valor, a la fecha de celebración del contrato, de US \$ 75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL y 00/100 DÓLARES AMERICANOS).

#### OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Por el presente contrato, EL DEUDOR constituye PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA sobre el íntegro de su cuota parte correspondiente a la copropiedad del bien inmueble descrito en la cláusula segunda, por hasta la suma de S/. 60,000.00 (SESENTA MIL y 00/100 NUEVOS SOLES). Dicha hipoteca es constituida en garantía del crédito señalado en la cláusula primera ya precitada.

#### EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA:

QUINTA.- La hipoteca constituida se entiende por el íntegro del crédito concedido, así como por el pago de intereses compensatorios y moratorios, gastos de cobranza judiciales y extrajudiciales, y cualquier otro gasto en que incurriese EL ACREEDOR con ocasión del incumplimiento de EL DEUDOR respecto a las obligaciones asumidas en el contrato de mutuo precitado.

#### GRAVÁMENES ADICIONALES:

SEXTA.- EL DEUDOR declara que sobre el bien afectado en hipoteca no pesa, al momento de la celebración del presente contrato, ningún gravamen ni medida judicial o extrajudicial que limite o restrinja su dominio sobre el mismo.

#### OBLIGACIONES Y FACULTADES DE LAS PARTES:

SÉTIMA.- EL DEUDOR se compromete a asegurar contra todo riesgo el inmueble afectado en hipoteca, en condiciones satisfactorias para EL ACREEDOR, dentro de los .... días subsiguientes a la celebración del presente contrato. De incumplirse

tal obligación dentro del plazo fijado, EL ACREEDOR queda facultado para contratar el o los correspondientes seguros por cuenta de EL DEUDOR, pudiendo asimismo renovarlos a su vencimiento.

OCTAVA.- EL ACREEDOR no está obligado a efectuar el aseguramiento a que se refiere la cláusula precedente, por lo que de no hacerlo no incurrirá en responsabilidad alguna en caso de producirse siniestros que impliquen la pérdida, deterioro o disminución del valor del bien o la inexistencia del mismo. En tal caso, la responsabilidad será exclusivamente de EL DEUDOR, quien deberá otorgar nueva garantía dentro de los ... días de producido el hecho, a efectos de garantizar el crédito de EL ACREEDOR.

NOVENA.- En caso de ocurrencia de cualquiera de los siniestros asegurados, el importe del seguro será entregado directamente a EL ACREEDOR, sin intervención de EL DEUDOR, proporcionalmente a la cuota parte que éste tuviere sobre la propiedad del bien. El monto pagado por la compañía aseguradora será aplicado al saldo de la deuda que EL DEUDOR mantiene con EL ACREEDOR, debiendo éste abonar a aquél la suma que excediese de su crédito.

DÉCIMA.- En el improbable caso de ejecución de la garantía hipotecaria, queda entendido que EL ACREEDOR podrá embargar cualquier otro bien de propiedad de EL DEUDOR, si es que el producto de la ejecución de la cuota del inmueble no bastare para cubrir el crédito de EL ACREEDOR, incluyendo intereses, gastos, etc.

#### GASTOS Y TRIBUTOS:

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

#### COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO SEGUNDA.- A efectos de la solución de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución del presente contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de .....

#### DOMICILIO:

DÉCIMO TERCERA.- 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:

DÉCIMO CUARTA .- 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 ACREEDOR

EL DEUDOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art 977 (Disposición de la cuota ideal).

NOTAS REGISTRALES:

- Si el porcentaje de copropiedad no está especificado en el asiento de inscripción, se sugiere establecer únicamente que se constituye hipoteca sobre el porcentaje de cuota ideal que le corresponde al otorgante sobre dicho inmueble (art. 1102° del Código Civil).

CONTRATO DE INDIVISIÓN DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de contrato de indivisión de bien sujeto a copropiedad, que celebran don AAA, identificado con D.N.I. ...., de estado civil soltero y domiciliado en .....; y don BBB, identificado con D.N.I. ...., de estado civil soltero y domiciliado en ....., a

quienes en adelante se denominará LOS COPROPIETARIOS; bajo los términos y condiciones siguientes:

#### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- LOS COPROPIETARIOS han adquirido de Don ....., mediante Escritura Pública de fecha ..... otorgada ante el Notario Público ....., el terreno ubicado en ....., distrito de ....., provincia de ....., departamento de ....., según consta en el asiento ..... de la partida electrónica N° ..... del Registro de Propiedad Inmueble de ....., con un área total de 400 m2, cuyos linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en el mencionado documento registral.

SEGUNDA.- El porcentaje de participación sobre la propiedad del inmueble señalado en la cláusula precedente es como sigue:

Don AAA: 60 %

Don BBB: 40 %

TERCERA.- LOS COPROPIETARIOS, en ejercicio de sus derechos, han decidido mantener el inmueble de propiedad común en estado de indivisión, adoptando para ello el correspondiente acuerdo.

#### OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Por el presente contrato, LOS COPROPIETARIOS convienen en mantener el estado de indivisión del inmueble descrito en la cláusula primera, obligándose con ello mutuamente a no solicitar la partición del mismo durante el plazo de vigencia del presente contrato.

#### PLAZO:

QUINTA.- LOS COPROPIETARIOS convienen que el plazo de vigencia del presente contrato de indivisión es de cuatro (04) años, renovables a su término por períodos iguales o menores.

SEXTA.- Queda convenido que la renovación del presente contrato se producirá sólo por pacto expreso a su vencimiento, por lo que se entiende que la falta de celebración del contrato de renovación en el término especificado importará la extinción del pacto de indivisión.

#### OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SÉTIMA.- Las partes se obligan recíprocamente a no solicitar, ni judicial ni extrajudicialmente, la partición del bien común, en tanto subsista el estado de indivisión originado por el presente contrato.



#### GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

OCTAVA.- Queda pactado que todos los gastos y tributos originados por la celebración y formalización del presente contrato, incluyendo la expedición de testimonios de la escritura pública para cada una de las partes, será de cargo de LOS COPROPIETARIOS en partes proporcionales a su cuota ideal.

#### COMPETENCIA TERRITORIAL:

NOVENA.- 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:

DÉCIMA.- Las partes señalan como sus respectivos domicilios los especificados en la introducción del presente documento, 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:

DÉCIMO PRIMERA.- 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 Propiedad Inmueble de ..... para su inscripción.

AAA

BBB

#### NORMAS APLICABLES:

##### CÓDIGO CIVIL:

Art. 993 (Plazo de la indivisión).

## CONTRATO DE PARTICIÓN DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

Sr. Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de contrato de partición de bien sujeto a copropiedad, que celebran don AAA, identificado con D.N.I. ...., de estado civil soltero y domiciliado en .....; y don BBB, identificado con D.N.I. ...., de estado civil soltero y domiciliado en ....., a quienes en adelante se les denominará LOS PARTICIONANTES; bajo los términos y condiciones siguientes:

### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- LOS PARTICIONANTES son copropietarios del terreno ubicado en ....., distrito de ....., provincia de ....., departamento de ....., según consta en la ficha N° ..... del Registro de Propiedad Inmueble de ....., con un área total de 400 m<sup>2</sup>, cuyos linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en el mencionado documento registral; habiéndolo adquirido de su anterior propietario Don NNNNN, mediante Escritura Pública de fecha ..... otorgada ante el Notario Público .....

SEGUNDA.- El porcentaje de participación sobre la propiedad del inmueble señalado en la cláusula precedente es como sigue:

Don AAA: 60 %

Don BBB: 40 %

TERCERA.- LOS PARTICIONANTES, en ejercicio de sus derechos, han decidido poner término al estado de indivisión del terreno objeto de copropiedad, efectuando para ello la correspondiente partición convencional.

### OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Por el presente contrato, LOS PARTICIONANTES convienen en efectuar la partición del inmueble descrito en la cláusula primera, en proporción a la correspondiente cuota ideal señalada en la segunda cláusula, cediendo cada uno de ellos los derechos que posee sobre la parte del bien que no se le adjudique a cambio de los derechos que le son cedidos sobre la parte del bien que le sea adjudicado.

### PARTICIPACIÓN:

QUINTA.- Conforme a lo señalado en la segunda cláusula, la participación de LOS PARTICIONANTES con respecto al bien objeto de copropiedad es como sigue:

Don AAA: 240 m2

Don BBB: 160 m2

====

TOTAL: 400 m2

PARTICIÓN:

SEXTA.- LOS PARTICIONANTES convienen en que la distribución del inmueble descrito en la cláusula primera es la siguiente:

Para Don AAA: La fracción ubicada al lado norte, compuesta por 20 m. de largo y 12 m. de ancho, haciendo un total de 240 m2; con los siguientes linderos y límites: por el lado norte colinda con ....., sigue en línea recta 20 m. por la derecha hasta llegar al límite este; por el lado este limita con ....., baja 12 m. en línea recta hasta llegar al límite sur; por el lado sur colinda con la parte correspondiente a Don BBB, sigue 20 m. en línea recta a la izquierda hasta llegar al límite oeste; por el lado oeste colinda con ....., subiendo 12 m. en línea recta hasta llegar al límite norte.

Para Don BBB: La fracción ubicada al lado sur, compuesta por 20 m. de largo y 8 m. de ancho, haciendo un total de 160 m2; con los siguientes linderos y límites: por el lado norte colinda con la parte correspondiente a Don AAA, sigue en línea recta 20 m. por la derecha hasta llegar al límite este; por el lado este limita con la ....., baja 8 m. en línea recta hasta llegar al límite sur; por el lado sur colinda con ....., sigue 20 m. en línea recta a la izquierda hasta llegar al límite oeste; por el lado oeste colinda con ....., subiendo 8 m. en línea recta hasta llegar al límite norte.

SÉTIMA.- En consecuencia, se da por concluido el estado de indivisión del bien objeto de copropiedad, cediéndose LOS PARTICIONANTES recíprocamente las acciones y derechos que tuvieron en la totalidad del bien, quedando cada uno de ellos en posesión de la parte que le ha sido adjudicado en virtud del presente contrato.

OCTAVA.- Cada lote adjudicado gozará de sus aires, vuelos y de todo cuanto por hecho o por derecho sea anexo e inherente al dominio.

NOVENA.- LOS PARTICIONANTES declaran la inexistencia de gravamen de cualquier clase, así como de tributos, al momento de la celebración del presente contrato, sobre la totalidad o sobre parte del bien objeto de partición. Ello no obsta,

sin embargo, para el cumplimiento de la obligación del saneamiento respectivo cuando fuere necesario.

#### GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMA.- Queda pactado que todos los gastos y tributos originados por la celebración y formalización del presente contrato, incluyendo la expedición de testimonios de la escritura pública para cada contratante, será de cargo de LOS PARTICIPANTES en proporción al derecho de propiedad adquirido en virtud del presente contrato.

#### COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- Las partes señalan como sus respectivos domicilios los especificados en la introducción del presente documento, 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:

DÉCIMO TERCERA.- 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 Propiedad Inmueble de ..... para su inscripción.

AAA

BBB

## NORMAS APLICABLES:

### CÓDIGO CIVIL:

Art. 983 (Definición de partición).

Art. 992 (Causales de extinción), inc 1º.

## CONTRATO PARA CONSTITUIR USUFRUCTO

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de contrato de constitucion de usufructo 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 PROPIETARIO; y de la otra parte BBB S.A., inscrita en la partida electrónica N° ..... del Registro de Personas Jurídicas de ....., identificada con R.U.C. N° ..... y domiciliada en ....., representada por su Gerente General don CCC, identificado con D.N.I. N° ....., con poder inscrito en el asiento ..... de la referida partida electrónica, a quien en adelante se denominará LA USUFRUCTUARIA; bajo los términos y condiciones siguientes:

### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- Mediante Escritura Pública de fecha ..... otorgada ante el Notario Público ....., EL PROPIETARIO ha adquirido de Don ....., el terreno agrícola ubicado en ....., distrito de ....., provincia de ....., departamento de ....., según consta en el asiento ..... de la partida electrónica N° ..... del Registro de Propiedad Inmueble de ....., cuyo área, linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en el mencionado documento registral. En el aludido terreno se ha levantado por EL PROPIETARIO un galpón con 100 m2 de construcción.

SEGUNDA.- EL PROPIETARIO viene desarrollando, en el terreno agrícola descrito en la cláusula precedente, cultivos agroindustriales destinados a la exportación, quedando constancia que al momento de la entrega todos los cultivos serán recogidos por EL PROPIETARIO, quien correrá con todos los gastos de cosecha y transporte.

TERCERA.- EL PROPIETARIO deja constancia que el inmueble a que se refiere la primera cláusula se encuentra en buen estado de conservación, sin mayor

desgaste que el producido por el uso normal y ordinario. Esta declaración no perjudica lo dispuesto en la cláusula ..... En igual condición se encuentra el galpón edificado sobre el terreno.

#### OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Por el presente contrato, EL PROPIETARIO cede en calidad de usufructo a título oneroso el inmueble o inmuebles señalados en la primera y segunda cláusula, en favor de LA USUFRUCTUARIA. Por su parte, LA USUFRUCTUARIA se obliga a otorgar a EL PROPIETARIO la suma pactada en la cláusula quinta en calidad de contraprestación.

#### CONTRAPRESTACIÓN Y PLAZO:

QUINTA.- Queda convenido que EL USUFRUCTUARIO otorgará en calidad de contraprestación a EL PROPIETARIO la suma de S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles) anuales, pagaderos en .... cuotas iguales cancelables los días ....., ..... y .....

SEXTA.- Asimismo, queda pactado que el plazo de vigencia del presente contrato es de ..... años, contados a partir de la suscripción de la escritura pública que origine la presente minuta. Dicho plazo podrá ser prorrogado por períodos iguales o menores antes del vencimiento del presente contrato, no operando en ningún caso prórroga automática.

SÉTIMA.- En caso de producirse la prórroga a que hace referencia la cláusula precedente, el plazo total de constitución del usufructo, sumados los términos del presente contrato y sus prórrogas sucesivas, no excederá del plazo establecido en el artículo 1001 del Código Civil, por lo que cualquier exceso sobre dicho término se considerará reducido a éste.

#### OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OCTAVA.- EL PROPIETARIO se obliga a entregar el inmueble objeto de su prestación en la fecha de la firma de la escritura pública, salvo un plazo adicional para recoger y transportar la cosecha, corriendo con su costo; acto que se verificará con la entrega de las llaves que correspondiere a la edificación levantada sobre el terreno agrícola mencionado a efectos de permitir la toma de posesión del bien por parte de LA USUFRUCTUARIA.

NOVENA.- EL PROPIETARIO se obliga a suscribir todos los documentos y a realizar todos los actos que fueren necesarios, conducentes a la formalización de la constitución del usufructo materia del presente contrato.

DÉCIMA.- LA USUFRUCTUARIA declara conocer el buen estado del bien materia del presente contrato y se obliga a recibir de EL PROPIETARIO dicho bien en la forma y oportunidad pactadas.

DÉCIMO PRIMERA.- LA USUFRUCTUARIA se obliga a pagar puntualmente el importe de todos los servicios públicos, tales como agua y desagüe, energía eléctrica, teléfono y otros suministrados en beneficio del bien.

Se incluye en esta cláusula la obligación de pagar los tributos municipales que graven el bien materia de usufructo, con excepción del impuesto al patrimonio predial que corresponde exclusivamente a EL PROPIETARIO.

DÉCIMO SEGUNDA.- LA USUFRUCTUARIA se obliga a conservar en buen estado la edificación levantada sobre el bien cuyo uso y disfrute le ha sido cedido, no pudiendo efectuar modificaciones ni mejoras sobre el mismo, sin contar con la autorización expresa y escrita de EL PROPIETARIO. Esta prohibición no se extiende a las reparaciones y mantenimiento que sean necesarias para conservar la edificación en el mismo estado en que fue recibida, salvo su natural desgaste, en cuyo caso los gastos serán de total cuenta y costo de LA USUFRUCTUARIA. Toda mejora deberá ser aprobada por EL PROPIETARIO y le beneficiará gratuitamente.

DÉCIMO TERCERA.- LA USUFRUCTUARIA se obliga a conservar en buen estado el terreno agrícola y la edificación cedida en usufructo, debiendo para ello desarrollar una explotación razonable de los suelos con asesoría especializada. Asimismo, no podrá destinar el bien a uso distinto del agroindustrial; tampoco podrá desarrollar cultivos ilícitos y/o destinados a la elaboración de productos de tal condición.

DÉCIMO CUARTA.- LA USUFRUCTUARIA no podrá ceder a terceros bajo ningún título los bienes materia del usufructo, ni parcial ni totalmente, incluyéndose en la prohibición las edificaciones levantadas sobre el terreno. Tampoco podrá ceder su posición contractual, salvo que cuente con el consentimiento expreso y por escrito de EL PROPIETARIO, en uno u otro caso.

DÉCIMO QUINTA.- LA USUFRUCTUARIA se obliga a efectuar inventario y tasación de los bienes muebles existentes en el bien cedido en usufructo, dentro de los 30 días de suscrita la minuta. Copia del mismo deberá ser entregada a EL PROPIETARIO, con firma legalizada de LA USUFRUCTUARIA y de los peritos intervinientes, dentro de los 5 días de efectuado.

DÉCIMO SEXTA.- LA USUFRUCTUARIA se obliga a desocupar y devolver el bien cuyo uso y disfrute le han sido cedidos, en la fecha de vencimiento del plazo estipulado en la cláusula sexta o en la fecha de vencimiento señalado en el correspondiente contrato de prórroga, incluyendo los cultivos existentes en ese momento, sin ninguna obligación pecuniaria por parte de EL PROPIETARIO.

GARANTÍAS:

DÉCIMO SÉTIMA.- En garantía de sus obligaciones, LA USUFRUCTUARIA afecta en primera y preferencial hipoteca por hasta la suma de S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles) el inmueble ubicado en ....., distrito de ....., provincia de ....., departamento de ....., mismo que acredita ser de su propiedad según consta en la ficha N° ..... del Registro de Propiedad Inmueble de ....., cuyo área, linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en el mencionado documento registral.

#### GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO OCTAVA.- Queda pactado que todos los gastos y tributos originados por la celebración y formalización del presente contrato, incluyendo la expedición de testimonios de la escritura pública para cada parte, será de cargo de los contratantes en partes iguales.

#### COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO NOVENA.- 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:

VIGÉSIMA.- Las partes señalan como sus respectivos domicilios los especificados en la introducción del presente documento, 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:

VIGÉSIMO PRIMERA.- 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 Propiedad Inmueble de ..... para su inscripción.

EL PROPIETARIO

LA USUFRUCTUARIA



## NORMAS APLICABLES:

### CÓDIGO CIVIL:

Art. 999 (Definición y caracteres).

Art 1000 (Constitución del usufructo), inc. 2º.

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

Art. 8 (Impuesto Predial) y ss.

## CONTRATO PARA TRANSFERIR EL USUFRUCTO

Conste por el presente documento el contrato de transferencia de usufructo que celebran de una parte don AAA, identificado con D.N.I. N° ....., de estado civil soltero y domiciliado en ....., a quien en adelante se denominará EL USUFRUCTUARIO; y de la otra parte BBB, identificado con D.N.I. N° ....., de estado civil soltero y domiciliado en ....., a quien en adelante se denominará EL TRANSFERIDO; bajo los términos y condiciones siguientes:

### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- Mediante contrato de fecha ....., celebrada con firmas legalizadas ante el Notario Público ....., EL USUFRUCTUARIO ha adquirido a título gratuito de Don NNNNN, el derecho de usufructo sobre la suma de US \$. 100,000.00 (CIENT MIL y 00/100 Dólares Americanos) que en dicha fecha éste depositó a su nombre en la cuenta de depósito a plazo fijo N° ..... del Banco ....., Agencia ....., por un plazo de 2 años.

SEGUNDA.- El mencionado depósito genera un interés anual de 7.5 %, pagaderos proporcionalmente en forma mensual (US \$ 725.00 Dólares Americanos) y capitalizables al vencimiento del plazo del depósito.

TERCERA.- De conformidad con los derechos otorgados por el contrato señalado en la cláusula primera, EL USUFRUCTUARIO está facultado a percibir los intereses generados por el dinero depositado en la mencionada cuenta bancaria, pudiendo retirarlos en la oportunidad que considere conveniente dentro del plazo de 1 año contado a partir de la fecha de celebración del contrato de constitución de usufructo. Asimismo, la cláusula ..... del mencionado contrato faculta a EL

USUFRUCTUARIO a transferir el usufructo a título gratuito u oneroso con el solo requisito de la comunicación notarial al titular del depósito bancario.

CUARTA.- En consonancia con lo señalado en la cláusula precedente EL USUFRUCTUARIO ha recabado del titular de la cuenta la tarjeta bancaria de cajero automático N° ....., misma que deberá ser devuelta a aquél al vencimiento del contrato señalado en la primera cláusula.

QUINTA.- EL USUFRUCTUARIO declara que a la fecha ha retirado de la citada cuenta bancaria los intereses correspondientes a los 3 primeros meses, por un total de US \$ 2,175.00 (DOS MIL CIENTO SETENTICINCO y 00/100 Dólares Americanos), faltando por devengarse los intereses correspondientes a los próximos 9 meses, por un total de US \$ 5,325.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO y 00/100 Dólares Americanos).

#### OBJETO DEL CONTRATO:

SEXTA.- Por el presente contrato, EL USUFRUCTUARIO transfiere a título oneroso el usufructo que mantiene sobre el depósito bancario a plazo fijo N° ..... del Banco ....., señalado en la primera cláusula, en favor de EL TRANSFERIDO. Por su parte, EL TRANSFERIDO se obliga a otorgar a EL USUFRUCTUARIO la suma pactada en la cláusula séptima en condición de contraprestación.

#### CONTRAPRESTACIÓN Y PLAZO:

SÉTIMA.- Queda convenido que EL TRANSFERIDO otorgará en calidad de contraprestación a EL USUFRUCTUARIO la suma de US \$ 4,000.00 (CUATRO MIL y 00/100 Dólares Americanos), pagadera íntegramente y en efectivo al momento de la celebración del presente contrato, sin más constancia que la firma de las partes puestas en el presente documento.

OCTAVA.- Asimismo, queda pactado que el plazo de vigencia del presente contrato es el que resta para el vencimiento del contrato de constitución de usufructo señalado en la primera cláusula, a cuyo término vencerá indefectiblemente.

#### OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

NOVENA.- EL USUFRUCTUARIO se obliga a entregar a EL TRANSFERIDO la tarjeta bancaria de cajero automático, a efectos de posibilitarle el oportuno retiro de los intereses generados por la suma usufructuada. Se entenderá cumplida dicha obligación con la firma de las partes en el presente documento.

DÉCIMA.- EL USUFRUCTUARIO se obliga a comunicar al titular de la cuenta bancaria el presente contrato de transferencia de usufructo, dentro de los 5 días de celebrado éste.

DÉCIMO PRIMERA.- EL TRANSFERIDO declara conocer y aceptar el hecho declarado por EL USUFRUCTUARIO respecto al retiro de los intereses correspondientes a los 3 primeros meses del depósito y la existencia futura de los intereses a devengarse por los próximos 9 meses. En tal sentido se obliga a no formular reclamación alguna sobre el estado del bien usufructuado ni sobre los frutos de éste.

DÉCIMO SEGUNDA.- EL TRANSFERIDO se obliga a efectuar la correspondiente devolución de la tarjeta bancaria de cajero automático, hecho que deberá ser realizado en favor del titular de la cuenta al vencimiento del contrato de constitución de usufructo descrito en la primera cláusula, bajo responsabilidad.

DÉCIMO TERCERA.- EL TRANSFERIDO se obliga a dar inmediata comunicación al titular de la cuenta, de la pérdida o robo de la tarjeta bancaria de cajero automático; de no producirse tal comunicación las consecuencias del uso de la misma por terceros será de exclusiva responsabilidad de éste.

#### GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO CUARTA.- Queda pactado que todos los gastos y tributos originados por la celebración y formalización del presente contrato, serán de cargo de los contratantes en partes iguales.

#### COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO QUINTA.- 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 SEXTA.- Las partes señalan como sus respectivos domicilios los especificados en la introducción del presente documento, 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:

DÉCIMO SÉTIMA.- 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 USUFRUCTUARIO

EL TRANSFERIDO

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 999 (Definición y caracteres).

Art.1002 (Transferencia del usufructo).

CONTRATO PARA CONSTITUIR DERECHO DE SUPERFICIE A TÍTULO GRATUITO

Señor Notario:

Sírvase usted inscribir en su Registro de Escrituras Públicas una donde conste el contrato para constituir derecho de superficie que celebran, de una parte la asociación civil AAA, con R.U.C. ...., inscrita en la partida electrónica N° ..... del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de ....., con domicilio en ....., representada en este acto por don ....., debidamente facultado en sesión de Consejo Directivo de fecha ....., cuya acta deberá insertarse, en lo sucesivo LA ASOCIACIÓN; y de la otra parte don ....., con D.N.I. N° ....., de estado civil soltero y con domicilio en ....., en lo sucesivo EL ASOCIADO; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- LA ASOCIACIÓN es una persona jurídica de derecho privado constituida bajo el régimen de la asociación civil con fines de carácter social y deportivo, actualmente propietaria de un terreno eriazo ribereño al mar ubicado en ..... e inscrito a su favor en la ficha N° ..... del Registro de Propiedad Inmueble de .....

Sobre el referido terreno LA ASOCIACIÓN ha ejecutado una habilitación urbana aprobada por R.D. N° ..... de fecha ....., en la cual se han establecido ..... lotes para vivienda divididos en la forma indicada en la antedicha Resolución.

Dentro de esa habilitación se encuentra el lote N° ... de la Mz. ... con un área de .... m2, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

-Por el Norte, .....

-Por el Sur, .....

-Por el Este, .....

-Por el Oeste, .....

El lote descrito en el párrafo anterior será denominado en lo sucesivo, EL LOTE.

SEGUNDA.- EL ASOCIADO es una persona natural, que tiene la calidad de asociado activo y hábil de LA ASOCIACIÓN, debidamente inscrito en el Libro de Padrón de Asociados con el Registro N° ....., al haber cumplido todos los requisitos exigidos por el estatuto y encontrándose al día en sus pagos, para conservar tal calidad.

TERCERA.- Se deja constancia que en aplicación del art. .... del estatuto de LA ASOCIACIÓN se acordó, en sesión de asamblea general de fecha ....., cuya acta también se inserta, que sobre el lote de terreno para vivienda antes referido se constituirá derecho de superficie a título gratuito a favor de cada asociado a fin de que construya una casa de veraneo en el lote que se le ha asignado.

#### OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Por el presente acto, LA ASOCIACIÓN constituye a favor de EL ASOCIADO y sobre EL LOTE descrito en la cláusula primera, derecho de superficie en los términos y con los alcances a que se contrae el art. 1030 del Código Civil, el mismo que se registrará de acuerdo a los términos y condiciones que aparecen de este instrumento.

#### CARACTERES DEL DERECHO DE SUPERFICIE:

QUINTA.- Las partes dejan establecido que el derecho de superficie que se constituye por el presente acto, tiene como único y exclusivo fin que EL ASOCIADO construya, sobre la totalidad de EL LOTE, una casa de veraneo y sus servicios conexos, no pudiendo usar o aprovechar EL LOTE para fines distintos al indicado. El incumplimiento de lo previsto en esta cláusula acarrea automáticamente la extinción del derecho de superficie. La casa de veraneo deberá ser construida en un plazo máximo de ..... y sus características y valor aparecen en el anexo N° 1, que se insertará.

SEXTA.- El derecho de superficie que se constituye por este instrumento a favor de EL ASOCIADO no es, en principio, transmisible, y no puede ser cedido ni asignado bajo ningún título a ninguna otra persona natural o jurídica, salvo por

motivo de fallecimiento de EL ASOCIADO, en cuyo caso se transmitirá a favor de sus herederos forzosos, bajo los mismos términos y condiciones contenidos en este documento.

#### PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE:

SÉTIMA.- Las partes acuerdan que el derecho de superficie a que se contrae el presente acto, se constituye por el plazo de treinta (30) años, que se computarán a partir de la fecha de suscripción de este documento.

#### EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE:

OCTAVA.- Queda convenido que el derecho de superficie que se constituye a través de este documento, se extinguirá automáticamente en el caso y en el momento que EL ASOCIADO pierda, por cualquier motivo, la calidad de asociado activo y hábil de LA ASOCIACIÓN, salvo si se trata de fallecimiento en cuyo caso se aplica lo dispuesto en la cláusula sexta. También se extinguirá si el EL ASOCIADO no realiza la construcción dentro del plazo fijado en la cláusula quinta.

NOVENA.- Del mismo modo, el derecho de superficie quedará automáticamente extinguido en el caso y en el momento en que EL ASOCIADO transfiera, bajo cualquier título, la propiedad del inmueble construido sobre EL LOTE, o también en caso que constituya derecho real de usufructo o habitación, o derecho real de garantía sobre tal inmueble a favor de terceros.

DÉCIMA.- Producida la extinción de pleno derecho, del derecho de superficie por cualquiera de las causales antes indicadas, LA ASOCIACIÓN adquiere la propiedad de lo construido, con la obligación de reembolsar su valor. La forma de valorización y plazo de reembolso del inmueble construido será la establecida en el estatuto de LA ASOCIACIÓN, teniendo en consideración las circunstancias del caso.

#### GASTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO PRIMERA.- Las partes acuerdan que todos los gastos que origine la celebración y formalización de este contrato, serán asumidos por EL ASOCIADO.

#### 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.

Sírvase usted señor notario, agregar la introducción y conclusión de Ley y cursar partes a los Registros Públicos para la correspondiente inscripción.

Lima, ..... de ..... de .....

LA ASOCIACIÓN

EL ASOCIADO

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1030 (Definición y plazo).

Art. 1301 (Constitución y transmisibilidad).

NOTAS REGISTRALES:

- El contrato para constituir derecho de superficie es un acto materia de inscripción (inc. 5 del art. 2019° del Código Civil).

CONTRATO PARA CONSTITUIR DERECHO DE SUPERFICIE A TÍTULO ONEROSO

Señor Notario:

Sírvase usted inscribir en su registro de escrituras públicas una de constitución de derecho de superficie a título oneroso que celebran, de una parte el señor AAA, con D.N.I. N° ....., a quien se llamará EL CONSTITUYENTE; y de la otra parte la empresa BBB, inscrita en la partida electrónica N° ..... del Registro de Personas Jurídicas de ....., con RUC N° ....., con domicilio en ..... representada por el señor ....., según poder inscrito en el asiento ..... de la referida partida electrónica, a quien se denominará LA SUPERFICIARIA, en los términos y condiciones siguientes:

#### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL CONSTITUYENTE es propietario exclusivo de un terreno de .....metros cuadrados, ubicado en ....., del distrito de ....., provincia de ..... y departamento de ....., cuyos límites, medidas perimétricas y demás datos corren en la partida electrónica N° ..... del Registro de la Propiedad Inmueble de ....., habiéndolo adquirido de su anterior propietario, don ....., por escritura pública de fecha ..... , quedando inscrita en la ficha N° ..... del referido Registro.

Dicho inmueble no está sujeto a restricción alguna, carga, gravamen, medida cautelatoria ni limitación alguna, siendo por lo tanto de libre disposición.

SEGUNDA.- LA SUPERFICIARIA es una empresa constituida bajo el régimen de la sociedad anónima, cuyo objeto social principal es dedicarse a efectuar construcciones de gran volumen, contando en la actualidad con un destacado prestigio en el mercado inmobiliario y de la construcción.

#### OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente acto, EL CONSTITUYENTE otorga a LA SUPERFICIARIA el derecho de tener en superficie, la facultad de construir y mantener temporalmente una edificación en propiedad separada, sobre el terreno indicado en la cláusula primera.

CUARTA.- EL CONSTITUYENTE construirá sobre el terreno en cuestión una pista de patinaje sobre hielo, de acuerdo con las especificaciones técnicas, montos, maquinarias, calidad de materiales y todo lo que es necesario para patinar sobre hielo artificial, estando las condiciones económicas, técnicas y demás especificaciones contenidas en el Anexo N° 1, que, debidamente firmado por las partes, formará parte integrante de este contrato.

#### PLAZO:



QUINTA.- El derecho de superficie se concede por el plazo máximo de treinta (30) años, vencidos los cuales la construcción pasará a ser propiedad de EL CONSTITUYENTE, incluyendo todas las partes integrantes como accesorias que figuran en el Anexo N° 1, y las que se introduzcan o reemplacen a las anteriores, sin excepción alguna.

SEXTA.- LA SUPERFICIARIA deberá iniciar la construcción de las obras a más tardar el día ..... de ..... de ....., y se obliga a terminarlas completamente operativas el día..... de ..... de ....., salvo que EL CONSTITUYENTE le conceda un plazo adicional si las circunstancias así lo justifican. En caso de no estar terminadas las obras en el plazo de vencimiento, se extinguirá el derecho de superficie que se constituye por este documento, y todas las obras efectuadas se incorporarán al patrimonio de EL CONSTITUYENTE, sin obligación de pago alguno.

#### CONTRAPRESTACIÓN:

SÉTIMA.- Este contrato se celebra a título oneroso, por lo tanto, LA SUPERFICIARIA deberá pagar a EL CONSTITUYENTE una retribución o canon de US \$ ..... mensuales, que depositará en la cuenta corriente N° ..... que EL CONSTITUYENTE tiene abierta en el Banco ....., dentro de los primeros siete días de cada mes, sin perjuicio de la adquisición de bienes a que se refieren las cláusulas quinta y sexta de este instrumento.

#### DERECHOS DEL CONSTITUYENTE:

OCTAVA.- Fuera de lo estipulado con anterioridad, EL CONSTITUYENTE tiene derecho a inspeccionar el estado y avance de las obras, solo o acompañado por un técnico, dando aviso a LA SUPERFICIARIA con ..... horas de anticipación. Si se constata alguna deficiencia, por acción u omisión, LA SUPERFICIARIA deberá subsanarla de inmediato, o en el peor de los casos en el menor tiempo posible.

#### DERECHOS DE LA SUPERFICIARIA:

NOVENA.- LA SUPERFICIARIA podrá disponer de su derecho, para lo cual requerirá el consentimiento escrito de la otra parte, así como darlo en arrendamiento, usufructo o comodato, total o parcialmente, sin otros condicionamientos que los establecidos por la ley. El plazo de esos contratos no podrá exceder el del derecho de superficie.

#### GASTOS Y TRIBUTOS:

DÉCIMA.- Todos los gastos que genere este contrato, así como los tributos, correrán por cuenta de LA SUPERFICIARIA, salvo los que por ley correspondan a EL CONSTITUYENTE.

REVERSIÓN:

DÉCIMO PRIMERA.- A la terminación del plazo del contrato, todas las obras, incluyendo sus partes integrantes y accesorios, revertirán en beneficio de EL CONSTITUYENTE, de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta.

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 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, agregar la introducción y conclusión de ley y cursar partes a los Registros Públicos para la correspondiente inscripción.

Lima, ..... de ..... de .....

EL CONSTITUYENTE

LA SUPERFICIARIA

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1030 (Definición y plazo).

NOTAS REGISTRALES:

- El contrato para constituir derecho de superficie es un acto materia de inscripción (inc. 5 del art. 2019° del Código Civil).

## CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE

Señor Notario:

Sírvase usted inscribir en su Registro de Escrituras Públicas una donde conste el contrato para constituir servidumbre no aparente de no construir, 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 PROPIETARIO AAA; 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 PROPIETARIO BBB; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL PROPIETARIO AAA es propietario del inmueble ubicado en ....., distrito de ....., provincia de ..... y departamento de ....., el mismo que se encuentra inscrita 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, inmueble que en lo sucesivo se denominara EL PREDIO SIRVIENTE. EL PROPIETARIO AAA adquirió la propiedad de EL PREDIO SIRVIENTE de su anterior propietario, don ....., mediante escritura pública extendida por ante Notario Público de ....., don ....., conforme obra en el asiento ..... de la referida partida electrónica.

SEGUNDA.- EL PROPIETARIO BBB es propietario del inmueble ubicado en ....., distrito de ....., provincia de ..... y departamento de ....., el mismo que se encuentra inscrita 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, inmueble que en lo sucesivo se denominara EL PREDIO DOMINANTE. EL PROPIETARIO BBB adquirió la propiedad de EL PREDIO DOMINANTE de su anterior propietario, don ....., mediante escritura pública extendida por ante Notario Público de ....., don ....., conforme obra en el asiento ..... de la referida partida electrónica.

TERCERA.- Las partes declaran que sus predios comparten una franja limítrofe de ....m2, sobre la cual existe una pared medianera de ..... m. de altura.

Asimismo, es intención de EL PROPIETARIO BBB construir en el área de EL PREDIO DOMINANTE que es colindante a EL PREDIO SIRVIENTE un lugar de recreación familiar, para lo cual le resulta indispensable que EL PROPIETARIO AAA no levante a más altura el referido muro, así como no edifique en el área colindante al PREDIO DOMINANTE.

#### OBJETO DEL CONTRATO:

CUARTA.- Por el presente contrato, EL PROPIETARIO AAA se obliga a no levantar a más altura la pared medianera referida en la cláusula anterior, así como a no edificar en un área de .... m2 colindante a EL PREDIO DOMINANTE, dentro del plazo señalado en la cláusula octava. En contraprestación, EL PROPIETARIO BBB se obliga a pagar a EL PROPIETARIO AAA el monto total de la retribución pactada en la cláusula siguiente, en la forma, oportunidad y lugar convenidos.

#### RETRIBUCIÓN, FORMA Y LUGAR DE PAGO:

QUINTA.- La retribución referida en la cláusula anterior asciende a la suma de US \$ ..... (..... dólares americanos), que EL PROPIETARIO BBB cancelará en dinero, íntegramente y por armadas, en la siguiente forma y oportunidades.

- a) US \$ ..... (..... dólares americanos), 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.
- b) US \$ ..... (..... dólares americanos), el día .....
- c) US \$ ..... (..... dólares americanos), el día .....

SEXTA.- El lugar de pago de todas las armadas será en el domicilio de EL PROPIETARIO AAA.

#### CARACTERES Y PLAZO DE LA SERVIDUMBRE:

SÉTIMA.- Las partes dejan establecido que el derecho real de servidumbre que se genera por el presente contrato, tiene como único y exclusivo fin que EL PROPIETARIO BBB y los moradores de EL PREDIO DOMINANTE puedan gozar de la luz del sol y de la vista panorámica en el área de recreación referido en la cláusula tercera.

OCTAVA.- De conformidad al artículo 1037° del Código Civil, las partes convienen en fijar en ..... (....) años, el plazo de duración de la obligación asumida por EL PROPIETARIO AAA, los mismos que se computarán desde la fecha de suscripción del presente documento.

NOVENA.- La servidumbre que se constituye por el presente contrato, es inseparable de ambos predios y sólo podrá transmitirse junto con ellos,

subsistiendo cualquiera que sea su propietario, durante el tiempo pactado en la cláusula anterior.

#### GASTOS Y TRIBUTOS:

DÉCIMA.- Todos los gastos y tributos que deben pagarse como consecuencia de este acto serán compartidos por iguales cuotas entre las partes.

#### APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DÉCIMO PRIMERA.- Son aplicables las disposiciones del Código Civil que no se opongan al presente instrumento.

Sírvase usted, señor notario, insertar los documentos a que se ha hecho referencia anteriormente y las demás cláusulas de ley y eleve partes al Registro de la Propiedad Inmueble, para la anotación correspondiente.

En señal de conformidad, los constituyentes suscriben el presente documento en la ciudad de ....., a los ..... días del mes de ..... del .....

EL PROPIETARIO AAA

EL PROPIETARIO BBB

#### NORMAS APLICABLES:

##### CÓDIGO CIVIL:

Art. 1035 (Servidumbre legal y convencional) y ss.

#### CONTRATO PARA CONSTITUIR PRENDA CON DESPLAZAMIENTO

Conste por el presente documento el contrato para constituir prenda con desplazamiento 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 ACREEDOR; 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 DEUDOR; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

#### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- Con fecha .... EL ACREEDOR y EL DEUDOR celebraron un contrato de arrendamiento en virtud del cual el primero cedió al segundo la posesión y uso del bien ubicado en .....

El referido contrato fue resuelto por incumplimiento del pago de la renta de ..... meses, por lo que EL DEUDOR desocupó y devolvió el bien arrendado con fecha .....

SEGUNDA.- En este acto EL DEUDOR reconoce deber a EL ACREEDOR la suma de S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles) por concepto de rentas no pagadas correspondientes a los meses de ....., ....., ..... y ..... del año ...., a razón de S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles) por mes, obligándose EL DEUDOR a pagar la referida suma de la siguiente forma:

1ª cuota S/. ....., el día .....

2ª cuota S/. ....., el día .....

3ª cuota S/. ....., el día .....

4ª cuota S/. ....., el día .....

5ª cuota S/. ....., el día .....

6ª cuota S/. ....., el día .....

#### OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, y para efectos de garantizar el pago de la suma adeudada, EL DEUDOR constituye a favor de EL ACREEDOR primera prenda sobre una computadora personal marca .... de su propiedad, la misma que tiene las características técnicas y accesorios descritos en documento anexo que forma parte de este contrato. EL DEUDOR declara que dicho bien no está sujeto a ninguna carga ni gravamen o medida de embargo.

#### CARACTERES DE LA PRENDA:

CUARTA.- Se deja constancia de que la prenda que se constituye por el presente contrato es con desplazamiento, por lo que en este acto EL DEUDOR entrega físicamente el bien prendado y sus accesorios a EL ACREEDOR, sin más constancia que las firmas de las partes puestas en este documento.

QUINTA.- Las partes dejan establecido que la mencionada garantía real se constituye hasta por la suma de S/ ..... (..... y 00/100 nuevos soles) y su vigencia se extenderá hasta la fecha de cancelación del total de la deuda a que se refiere la cláusula segunda de este documento, incluyendo intereses y gastos.

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES:

SEXTA.- EL ACREEDOR tiene el derecho de retener el bien prendado hasta la cancelación íntegra de la obligación, aun cuando aquél sea enajenado. Asimismo, tendrá preferencia con respecto a otros acreedores de EL DEUDOR, con las excepciones de ley.

SÉTIMA.- EL ACREEDOR no podrá hacerse pago apropiándose del bien prendado en caso de incumplimiento de EL DEUDOR; en este supuesto tendrá el derecho de ejecutar la garantía de acuerdo con el pacto establecido en la cláusula décima y a las normas legales vigentes.

OCTAVA.- Se deja establecido que EL ACREEDOR no podrá usar el bien prendado y deberá devolverlo a EL DEUDOR en el mismo estado en que fue recibido, en la fecha de cancelación total de la obligación.

#### INCUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA:

NOVENA.- EL DEUDOR se obliga a pagar en forma puntual cada una de las cuotas descritas en la cláusula segunda, hasta la total cancelación de la deuda. El incumplimiento en el pago de una sola cuota dará lugar al vencimiento de las restantes, en cuyo caso estas últimas se hacen absolutamente exigibles, por lo que EL ACREEDOR tendrá pleno derecho a la ejecución de la garantía.

DÉCIMA.- Para efecto de la ejecución de la garantía constituida por el presente acto, las partes acuerdan valorizar el bien prendado en S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles). Las partes acuerdan que EL ACREEDOR podrá vender el bien pignorado a terceras personas y cobrarse así la deuda existente, debiendo el precio no ser menor de ..... En caso de no efectuarse la venta directa, el bien será materia de remate público.

#### GASTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO PRIMERA.- Las partes acuerdan que todos los gastos que origine la celebración y ejecución de este contrato, serán de cuenta de EL DEUDOR.

#### 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 ACREEDOR

EL DEUDOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1055 (Constitución y finalidad).

Art.1069 (Ejecución del bien prendado).

CONTRATO PARA CONSTITUIR PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

Conste por el presente documento el contrato de constitución de prenda sin desplazamiento que celebran de una parte AAA, identificado con D.N.I. N° ....., de estado civil soltero y domiciliado en ....., a quien en adelante se denominará EL DEUDOR; y de la otra parte BBB, identificado con D.N.I. N° ....., de estado civil soltero y con domicilio en ....., a quien en adelante se denominará EL ACREEDOR; bajo los términos y condiciones siguientes:



#### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL DEUDOR ha recibido en calidad de mutuo dinerario por parte de EL ACREEDOR la suma de S/. 20,000.00 (VEINTE MIL y 00/100 NUEVOS SOLES), bajo las condiciones y términos estipulados en el contrato de mutuo celebrado con fecha .....

#### OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, EL DEUDOR constituye primera prenda, en garantía del crédito señalado en la cláusula precedente, por hasta la suma de S/. 25,000.00 (VEINTICINCO MIL y 00/100 NUEVOS SOLES) sobre los siguientes bienes:

a) Un automóvil marca ....., año de fabricación ....., con placa de rodaje N° ....., color ....., motor N° ....., serie N° .....; valorizado a la fecha de celebración del presente contrato en S/. 18,000.00 (DIECIOCHO y 00/100 MIL NUEVOS SOLES).

b) Una máquina de coser industrial automatizada marca ....., modelo ....., N° de serie ....., valorizada a la fecha de celebración del presente contrato en S/. 5,000.00 (CINCO MIL y 00/100 NUEVOS SOLES).

c) Una computadora personal marca ....., modelo ....., procesador ....., monitor ....., con lector de CD-ROM de 32x, parlantes de 60 watts, fax modem de 56K, teclado latinoamericano, disco duro de ....., una disquetera de 3.5", valorizada a la fecha de celebración del presente contrato en S/. 2,000.00 (DOS MIL y 00/100 NUEVOS SOLES).

EL DEUDOR declara que todos estos bienes son de su propiedad.

#### EXTENSIÓN DE LA PRENDA:

CUARTA.- La prenda constituida se entiende por el íntegro del crédito concedido, así como por el pago de intereses compensatorios y moratorios, gastos de cobranza judiciales y extrajudiciales, y cualquier otro gasto en que incurriese EL ACREEDOR con ocasión del incumplimiento de EL DEUDOR respecto a las obligaciones asumidas en el contrato de mutuo precitado y en el presente.

#### CONDICIÓN DE LA PRENDA:

QUINTA.- La prenda constituida mediante el presente contrato se realiza sin desplazamiento de los bienes descritos en la tercera cláusula. Por lo mismo, EL DEUDOR conservará la posesión y uso de los bienes afectados en garantía.

SEXTA.- Queda entendido que EL DEUDOR se obliga como depositario de los bienes prendados, por lo que se sujeta a las responsabilidades y obligaciones establecidos para dicha calidad por la legislación peruana.

#### GRAVÁMENES ADICIONALES:

SÉTIMA.- EL DEUDOR declara que sobre los bienes afectados en prenda no pesa, al momento de la celebración del presente contrato, ningún gravamen ni medida judicial o extrajudicial que limite o restrinja su dominio sobre los mismos. En el eventual caso de ejecución se pacta que EL ACREEDOR podrá vender los bienes afectados hasta por un precio que no podrá ser menor de S/. .....

#### OBLIGACIONES Y FACULTADES DE LAS PARTES:

OCTAVA.- EL DEUDOR se compromete a asegurar contra todo riesgo los bienes descritos en la cláusula tercera, en condiciones satisfactorias para EL ACREEDOR, dentro de los .... días subsiguientes a la celebración del presente contrato. De incumplirse tal obligación dentro del plazo fijado, EL ACREEDOR, podrá, a su criterio, contratar el o los correspondientes seguros por cuenta de EL DEUDOR, pudiendo asimismo renovarlos a su vencimiento.

NOVENA.- EL ACREEDOR no está obligado a efectuar el aseguramiento de los bienes afectados en prenda, por lo que de no hacerlo no incurrirá en responsabilidad alguna en caso de producirse siniestros que impliquen la pérdida, deterioro o disminución del valor de los bienes o la inexistencia de los mismos, incluyendo los casos de falta de culpa, caso fortuito o fuerza mayor. En tal caso, la responsabilidad será exclusivamente de EL DEUDOR, quien deberá otorgar prenda sin desplazamiento sobre otros bienes de su propiedad del mismo valor dentro de los 5 días de producido el hecho, a efectos de garantizar el crédito de EL ACREEDOR.

DÉCIMA.- En caso de ocurrencia de cualquiera de los siniestros asegurados, el importe del seguro será entregado directamente a EL ACREEDOR, sin intervención de EL DEUDOR. El monto pagado por la compañía aseguradora será aplicado al saldo de la deuda que EL DEUDOR mantiene con EL ACREEDOR, debiendo éste abonar a aquél la suma que excediese de su crédito.

DÉCIMO PRIMERA.- En el improbable caso de ejecución de la garantía prendaria, queda entendido que EL ACREEDOR podrá embargar cualquier otro bien de propiedad de EL DEUDOR, si es que el producto de la venta de los bienes prendados no bastare para cubrir el crédito de EL ACREEDOR, incluyendo intereses, gastos, etc.

#### INCUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA:

DÉCIMO SEGUNDA.- EL DEUDOR se obliga a pagar en forma puntual cada una de las cuotas descritas en la cláusula segunda, hasta la total cancelación de la

deuda. El incumplimiento en el pago de una sola cuota dará lugar al vencimiento de las restantes, en cuyo caso estas últimas se hacen automáticamente exigibles, por lo que EL ACREEDOR tendrá pleno derecho a la ejecución de la garantía.

DÉCIMO TERCERA.- Para efecto de la ejecución de la garantía constituida por el presente acto, las partes acuerdan valorizar el bien prendado en S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles). Las partes acuerdan que EL ACREEDOR podrá vender el bien pignorado a terceras personas y cobrarse así la deuda existente, debiendo el precio no ser menor de ..... De no efectuarse la venta directa del bien, será materia de remate público

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO CUARTA.- A efectos de la solución de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución del presente contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de .....

DOMICILIO:

DÉCIMO QUINTA.- 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:

DÉCIMO SEXTA.- 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 ACREEDOR

EL DEUDOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1055 (Constitución y finalidad).

Art. 1069 (Ejecución del bien prendado).

## CONTRATO PARA CONSTITUIR ANTICRESIS

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de contrato de constitucion de anticresis 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 ACREEDOR ANTICRÉTICO; 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 ANTICRESISTA; bajo los términos y condiciones siguientes:

### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL ANTICRESISTA 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 ....., cuyo área, linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en el mencionado documento registral; habiendo adquirido el derecho de propiedad de su anterior propietario Inmobiliaria don ....., mediante Escritura Pública de fecha ..... otorgada ante el Notario Público .....

SEGUNDA.- EL ANTICRESISTA 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 decimoctava.

### OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, EL ANTICRESISTA se obliga a ceder la posesión y disfrute del inmueble señalado en la primera cláusula en favor de EL ACREEDOR, en calidad de anticresis, aplicando los frutos o rentas que produzca a la amortización del préstamo mencionado en la cláusula cuarta.

### TÉRMINOS DE LA ANTICRESIS:

CUARTA.- Las partes manifiestan que EL ACREEDOR ANTICRÉTICO ha concedido a EL ANTICRESISTA la suma de US \$ 60,000.00 (SESENTA MIL y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), en dinero en efectivo, según documento fechado el .....

QUINTA.- La suma adeudada será devuelta por EL ANTICRESISTA en el plazo señalado en el documento de préstamo a que se refiere la cláusula anterior.

SEXTA.- Las partes acuerdan que EL ANTICRESISTA concederá a EL ACREEDOR ANTICRÉTICO la posesión del inmueble mencionado en la cláusula primera, por el lapso de 30 meses contados a partir de la suscripción de la escritura pública originada por la presente minuta.

SÉTIMA.- Si en el plazo señalado en la cláusula quinta, EL ANTICRESISTA no hubiese cumplido con cancelar el total de su obligación dineraria, EL ACREEDOR ANTICRÉTICO podrá continuar en posesión del inmueble cedido en anticresis hasta la devolución total del monto otorgado en préstamo.

#### OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OCTAVA.- EL ANTICRESISTA se obliga a entregar el inmueble objeto de su prestación 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 ACREEDOR ANTICRÉTICO.

NOVENA.- EL ANTICRESISTA se obliga a suscribir todos los documentos y a realizar todos los actos que fueren necesarios, conducentes a la formalización de la constitución de la anticresis materia del presente contrato.

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

DÉCIMO PRIMERA.- EL ACREEDOR ANTICRÉTICO se obliga a pagar puntualmente el importe de todos los servicios públicos, tales como agua y desagüe, energía eléctrica, teléfono y otros suministrados en beneficio del bien.

Se incluye en esta cláusula la obligación de pagar los tributos municipales de parques y jardines, relleno sanitario, serenazgo y otros que graven el bien materia de anticresis, con excepción del impuesto al patrimonio predial que corresponde exclusivamente a EL ANTICRESISTA.

DÉCIMO SEGUNDA.- EL ACREEDOR ANTICRÉTICO se obliga a conservar en buen estado el bien que le ha sido cedido en anticresis, no pudiendo efectuar modificaciones ni mejoras sobre el mismo sin contar con la autorización expresa de EL ANTICRESISTA.

Esta prohibición no se extiende a las reparaciones y mantenimiento que sean necesariAs para conservar el bien en el mismo estado en que fue recibido, casos cuyos gastos serán de total cuenta y costo de EL ACREEDOR ANTICRÉTICO.

DÉCIMO TERCERA.- EL ACREEDOR ANTICRÉTICO no podrá ceder a terceros el bien materia de anticresis, bajo ningún título, ni ceder su posición contractual, salvo que cuente con el consentimiento expreso y por escrito de EL ANTICRESISTA.

DÉCIMO CUARTA.- EL ACREEDOR ANTICRÉTICO se obliga a desocupar y devolver el bien dado en garantía una vez que la deuda haya quedado cancelada, incluyendo intereses y gastos.

#### 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 ACREEDOR ANTICRÉTICO.

#### OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMO SEXTA.- EL ANTICRESISTA declara que al momento de la celebración del presente contrato el bien objeto de la prestación a su cargo 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. Sin embargo, EL ANTICRESISTA queda obligado a efectuar todas las acciones necesarias que garanticen a EL ACREEDOR ANTICRÉTICO la posesión del inmueble que le ha sido cedido en anticresis.

#### COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO SÉTIMA.- 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 OCTAVA.- 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. Alternativamente, el domicilio de EL ACREEDOR ANTICRÉTICO podrá ser considerado en el bien materia de anticresis. 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:

DÉCIMO NOVENA.- 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.

Sírvase usted señor notario público insertar la introducción y conclusión de ley, insertar el contrato de préstamo a que se refiere la cláusula cuarta que es parte integrante de este contrato y cursar los correspondientes partes al Registro de la Propiedad Inmueble de ..... para su inscripción, dando fe de la entrega del dinero señalado en la cláusula cuarta.

Lima, .... de .... de .....

EL ACREEDOR

EL ANTICRESISTA

#### NORMAS APLICABLES:

##### CÓDIGO CIVIL:

Art. 1091 (Definición de anticresis) y ss.

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

Art. 8 (Impuesto Predial) y ss.

#### CONTRATO PARA CONSTITUIR HIPOTECA

Señor Notario:

Sírvase inscribir en su Registro de Escrituras Públicas una donde conste el contrato para constituir hipoteca 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 ACREEDOR; 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 DEUDOR; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

#### ANTECEDENTES:

PRIMERA.- Con fecha ..... EL ACREEDOR y EL DEUDOR celebraron un contrato de mutuo en virtud del cual el primero dio en préstamo al segundo la suma de S/. .... (..... y 00/100 nuevos soles), para que sea devuelta en los términos pactados en el referido contrato.

SEGUNDA.- Como quiera que EL DEUDOR no llegó a cancelar el mencionado préstamo dentro del plazo acordado, en este acto reconoce deber a EL ACREEDOR un saldo ascendente a la suma de S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles), obligándose a pagar dicha suma de la siguiente forma:

1ª cuota S/. ....., el día .....

2ª cuota S/. ....., el día .....

3ª cuota S/. ....., el día .....

4ª cuota S/. ....., el día .....

5ª cuota S/. ....., el día .....

6ª cuota S/. ....., el día .....

#### OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, y para efectos de garantizar el pago de la suma adeudada, EL DEUDOR constituye a favor de EL ACREEDOR primera y preferencial hipoteca sobre el inmueble de su propiedad ubicado en ....., cuyo dominio, linderos y medidas perimétricas se hallan inscritas en la partida electrónica N° ..... del Registro de la Propiedad Inmueble de .....

#### CARACTERES DE LA HIPOTECA:

CUARTA.- Se deja constancia de que la hipoteca que se constituye por el presente acto, comprende tanto el terreno como las construcciones existentes sobre él y las que pudieran existir en el futuro, así como todo lo inherente y accesorio al inmueble hipotecado, sin reserva ni limitación alguna.

QUINTA.- Las partes dejan establecido que la mencionada garantía real se constituye hasta por la suma de S/ ..... (..... y 00/100 nuevos soles) y su vigencia se extenderá hasta la fecha de cancelación del total de la deuda a que se refiere la cláusula segunda de este documento.



#### DERECHOS Y OBLIGACIONES:

SEXTA.- EL ACREEDOR tiene el derecho de persecución del bien hipotecado. Asimismo, tendrá preferencia con respecto a otros acreedores de EL DEUDOR, salvo las excepciones de ley.

SÉTIMA.- EL ACREEDOR no podrá hacerse pago apropiándose del bien hipotecado en caso de incumplimiento de EL DEUDOR; en este supuesto tendrá el derecho de ejecutar la garantía de acuerdo a las normas legales vigentes.

OCTAVA.- Se deja establecido que EL ACREEDOR no podrá acceder a la posesión y uso del bien hipotecado.

#### INCUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA:

NOVENA.- EL DEUDOR se obliga a pagar en forma puntual cada una de las cuotas descritas en la cláusula segunda, hasta la total cancelación de la deuda. El incumplimiento en el pago de una sola cuota dará lugar al vencimiento de las restantes, en cuyo caso estas últimas se hacen absolutamente exigibles, por lo que EL ACREEDOR tendrá pleno derecho a la ejecución de la garantía.

DÉCIMA.- Para efecto de la ejecución de la garantía constituida por el presente acto, las partes acuerdan valorizar el bien hipotecado en S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles). Las dos terceras partes de dicha valorización servirán de base para el eventual remate del bien.

#### 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 DEUDOR.

#### 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.

Sírvase usted señor notario, agregar la introducción y conclusión de ley y cursar partes a los Registros Públicos para la correspondiente inscripción.

Lima, ... de ..... de .....

EL ACREEDOR

EL DEUDOR

NORMAS APLICABLES:

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1097 (Definición de hipoteca).

Art. 1098 (Formalidad de la hipoteca).

## CONTRATO DE CESIÓN DEL RANGO HIPOTECARIO

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de contrato de cesión de rango hipotecario 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 CEDENTE; 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 CESIONARIO; bajo los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- Por escritura pública de fecha ....., otorgada ante el Notario Público ..... y registrada con fecha ....., Don CCC, propietario del inmueble ubicado en ....., distrito de ....., provincia de ....., departamento de ....., inscrito 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, constituyó primera y preferente hipoteca sobre el citado bien inmueble en favor de EL CEDENTE, bajo los términos y condiciones establecidos en la mencionada escritura de constitución de garantía.

SEGUNDA.- Por escritura pública de fecha ....., otorgada ante el Notario Público ..... y registrada en el asiento ..... de la mencionada partida electrónica, con fecha ....., Don CCC afectó en segunda hipoteca el bien inmueble de su propiedad, descrito en la cláusula precedente, en favor de EL CESIONARIO, bajo los términos y condiciones establecidos en la mencionada escritura de constitución de garantía.

#### OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato, EL CEDENTE cede su rango hipotecario de primer y preferente grado en favor de EL CESIONARIO. Por su parte, EL CESIONARIO se obliga a ceder a EL CEDENTE su rango hipotecario de segundo grado y a abonar a éste la suma pactada en la cláusula cuarta, en la forma, monto, lugar y oportunidad allí convenidos.

#### CONTRAPRESTACIÓN:

CUARTA.- Las partes acuerdan que EL CESIONARIO otorgará a EL CEDENTE la suma de S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles) como parte de la contraprestación por la cesión de rango hipotecario efectuado por éste en su favor. La parte restante de la contraprestación se entiende cancelada con la cesión de rango hipotecario que, a su vez, efectúa EL CESIONARIO en favor de EL CEDENTE.

El pago de la suma señalada se realizará en efectivo, en su integridad, al momento de la suscripción de la escritura pública que origine la presente minuta, con constancia de tal hecho que el Sr. Notario Público se servirá efectuar en dicho documento.

#### OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

QUINTA.- En cumplimiento del artículo 1114º del Código Civil, las partes se obligan mutuamente a comunicar conjuntamente al propietario del inmueble afectado en hipoteca, las correspondientes cesiones efectuadas mediante el presente contrato. Dicha comunicación deberá realizarse por vía notarial dentro de los ... días posteriores a la suscripción de la escritura pública.

SEXTA.- Si transcurrido el plazo señalado en la cláusula precedente dicha comunicación no se hubiese efectuado por causa imputable a una de las partes, la otra podrá realizarla por sí y por aquella de las partes que hubiese incumplido con su obligación.

#### GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

SÉTIMA.- Queda pactado que todos los gastos y tributos originados por la celebración y formalización del presente contrato, serán de exclusivo cargo de EL CESIONARIO, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria establecida por la ley, con derecho de repetición.

#### COMPETENCIA TERRITORIAL:

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:

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:

DÉCIMA.- 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 CEDENTE

EL CESIONARIO

#### NORMAS APLICABLES:

##### CÓDIGO CIVIL:

Art. 1097 (Definición de hipoteca).

Art. 1206 (Definición de cesión de derechos) y ss.