

## CONTRATO DE COMPRA VENTA

### Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **COMPRAVENTA** que celebran de una parte la **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES EN LIQUIDACIÓN - ENACE**, a quien en adelante se le denominará **LA VENDEDORA**, con RUC N° 20100153913, con domicilio en la Av. Prolongación Pedro Miotta N° 421, distrito de San Juan de Miraflores, provincia de Lima, debidamente representada por doña **Dora Emma Ballester Ugarte**, identificada con DNI N° 10314108 y don **Luis Hirota Tanaka**, identificado con DNI. N° 07201774, en su calidad de miembros de la Junta Liquidadora de **LA VENDEDORA**, con poderes inscritos en la Partida N° 02007118 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y de la otra parte don **TEODORO ROGELIO FERRER CARHUALLANQUI**, soltero, identificado con D.N.I. N° 19946127, con domicilio en Calle Real N° 828, Huayucachi - Huancayo, a quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

### PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE

**LA VENDEDORA** es propietaria de un terreno ubicado en la Mz. S6, Lote 28, del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III, 4° y 5° Etapa, ubicado en el Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización en la Partida N° P02089350 del Registro de Predios.

### SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

En Acto de Subasta Pública llevado a cabo el 26 de octubre de 2007 y al amparo del Decreto Legislativo N° 674, se adjudicó el lote de terreno al que hace referencia la cláusula anterior a **EL COMPRADOR**, quien presentó a **LA VENDEDORA** la oferta de compra del indicado predio.

Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a **EL COMPRADOR**, el terreno descrito en la cláusula primera.

**LA COMPRADORA** declara conocer a cabalidad el estado de conservación y situación técnico-legal del terreno, motivo por el cual no se aceptarán reclamos por los indicados conceptos, ni por cualquier otra circunstancia o aspecto, ni ajustes de valor, en razón de transferirse el terreno en la condición de "cómo está" y "ad-corporus", conforme a lo establecido en las Bases para la Subasta Pública de Inmuebles celebrado el 26 de octubre de 2007, así como las Condiciones Específicas contempladas en la parte pertinente del Anexo N° 1 de los mencionadas bases, quedando eximida **LA VENDEDORA** de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el artículo 1489° del Código Civil, renunciando expresamente **LA COMPRADORA** a exigir, de conformidad con el artículo 1497° del Código Civil, la devolución por parte de **LA VENDEDORA** de la contraprestación recibida. La venta se realiza adicionalmente según las condiciones establecidas en el Certificado de Adjudicación de fecha 26 de octubre de 2007. Se deja constancia que el terreno se encuentra libre de gravámenes.

El inmueble materia de compraventa se encuentra ocupado por el señor Eusebio Corpus Mariño, contra quien la empresa interpuso una acción judicial sobre desalojo ante el Primer Juzgado Mixto de Paucarpata, siendo de pleno conocimiento de **EL COMPRADOR** el estado procesal de la causa y por tanto asume a partir de la fecha de suscripción del presente contrato la sucesión procesal del mismo, aceptando al amparo del inciso 4 del artículo 1500 del Código Civil que ENACE queda eximida de prestar el saneamiento por evicción que pudiera resultar. Cabe destacar que la venta del inmueble se efectúa al amparo del Art. 1409, inc. 2 del Código Civil. Queda establecido que EL COMPRADOR asumirá por cuenta propia las acciones que considere necesarias respecto de la posesión del terreno, exonerando a ENACE de cualquier responsabilidad civil o penal que pudiera generarse.

Al respecto, por el presente documento y de conformidad con lo establecido en el artículo 1208º del Código Civil, **LA VENDEDORA** cede a **EL COMPRADOR**, todos sus derechos pendientes de ejecución respecto del proceso judicial de ejecución de garantías antes referido, por lo que a partir de la suscripción del presente, **EL COMPRADOR** asume la prosecución del proceso mencionado en el estado que se encuentra, debiendo apersonarse al mismo y culminar con las acciones correspondientes a fin de obtener la restitución del inmueble materia de litis. En tal virtud, **LA VENDEDORA** da por concluida su participación en el proceso antes referido, no teniendo **EL COMPRADOR** nada que reclamar al respecto, de conformidad con lo establecido en la parte final del artículo 1212º del Código Civil.

Asimismo, las partes declaran que la venta del terreno se realiza "ad corpus" y comprende únicamente éste, con sus usos, costumbres y todo por cuanto de hecho y por derecho le corresponde, mas no las edificaciones existentes en el mismo por no ser propiedad de ENACE. No obstante ello, las partes hacen renuncia expresa a cualquier reclamación en relación a las diferencias que pudieran detectarse respecto a sus extensiones y cualquier otro asunto, haciéndose mutua y recíproca donación de cualquier diferencia, de conformidad con el Art. 1577 del Código Civil.

Queda expresamente establecido que las conexiones de servicios públicos que pudieran existir en el terreno no son materia de esta transferencia ni han sido autorizadas ni contratadas por LA VENDEDORA; en tal sentido EL COMPRADOR renuncia a realizar cualquier reclamación por la existencia de cualquier obligación generada por estos servicios.

**TERCERO: PRECIO**

**EL COMPRADOR** adquiere el terreno por el precio de **S/. 7 000.00 (Siete mil y 00/100 nuevos soles)**, monto de la Oferta Económica por éste presentada. Dicho monto se encuentra íntegramente pagado a entera satisfacción de **LA VENDEDORA**, no teniendo ENACE nada que reclamar por dicho concepto

Parte de la prestación a cargo de EL COMPRADOR ha sido cancelada con abono en la Cuenta Corriente en nuevos soles a nombre de ENACE en Liquidación en el Banco Continental, mediante Depósito Bancario N° 000012791 de fecha 21 de noviembre de 2007, de conformidad con lo establecido en el artículo 4º de la Ley 28194.

Las partes declaran que existe justa y perfecta equivalencia entre el precio pactado y el inmueble enajenado, haciéndose, sin embargo, mutua gracia y recíproca donación de cualquier exceso o diferencia que pudiera existir y que ahora no perciben, conforme a lo estipulado en la cláusula precedente.

**CUARTO: INTERPRETACIÓN Y DOCUMENTOS INTEGRANTES**

Ambas partes convienen expresamente que de surgir alguna duda sobre la interpretación de alguna condición, estipulación o norma contenida en los documentos que forman parte del presente contrato, se observará rigurosamente el siguiente orden:

- a. El contrato por sí mismo.
- b. Oferta de **EL COMPRADOR**.
- c. Las circulares.
- d. Las Bases de la Subasta Pública.

**QUINTO: GASTOS**

Será de cuenta de **EL COMPRADOR** el pago de los derechos notariales y registrales que origine esta minuta, incluyendo un testimonio para **LA VENDEDORA**, el que deberá ser entregado a ésta en un plazo no mayor de 30 días naturales de suscrito el contrato.

**QUINTO: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES**

Las partes señalan sus domicilios en los lugares indicados en la introducción del presente contrato. Cualquier comunicación o notificación deberá ser cursada a dichos domicilios por escrito. En caso

de cambio de domicilio, éste tendrá efecto legal a partir de la comunicación a la otra parte por escrito con cargo de constancia de recepción.

En caso contrario, cualquier comunicación hecha al anterior domicilio se entenderá válidamente efectuada y surtirá plenos efectos legales.

**SÉPTIMO: JURISDICCION**

En caso de presentarse cualquier asunto dudoso o litigioso derivado de la interpretación, aplicación o ejecución del presente contrato, las partes renuncian expresamente al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales del Cercado de Lima, señalando para tal efecto las direcciones indicadas en la parte introductoria del presente instrumento.

Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas que fueren de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública, y sírvase cursar los partes correspondientes para su inscripción al Registro de Predios.

Suscrito en Lima por Triplicado, en fecha