

## 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 LIQUIDACION - 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 **Manuel Feliciano Adrianzén Barreto**, identificado con DNI N° 40006148, en su calidad de miembros de la Junta Liquidadora de **LA VENDEDORA**, designados por R.S. N° 012-99-PE de fecha 31 de enero de 1999, con poderes inscritos en la Partida N° 02007118 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y en la Ficha N° 090 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Tacna; y de la otra parte don **NESTOR LUPACA HUANACUNI**, identificado con D.N.I. N° 00442772 y su cónyuge doña **NINFA LUPACA QUISPE**, identificada con D.N.I. N° 00508871, con domicilio en el lote materia del presente contrato, a quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

### PRIMERO: ANTECEDENTES - CONVENIO DE RESOLUCION

1. Mediante contrato de compraventa a plazos de fecha 08 de setiembre de 1996, los señores Néstor Lupaca Huanacuni y Ninfa Lupaca Quispe adquirieron la propiedad del inmueble materia del presente documento, en la suma de S/. 510.00 Nuevos Soles.
2. El contrato de compraventa referido en el párrafo que antecede fue inscrito por COFOPRI en fecha 01 de mayo de 2001, en el asiento N° 004 de la Partida N° P20026495 del Registro de Predios.
3. Mediante el presente documento ENACE y LOS COMPRADORES acuerdan de común acuerdo y sin presión de ninguna clase, resolver y dejar sin efecto en todos sus extremos el contrato de compraventa de fecha 08 de setiembre de 1996 inscrito en el asiento N° 004 de la Partida N° P20026495 del Registro de Predios, en consecuencia, también deberá declararse la extinción de la hipoteca inscrita en el asiento N° 005 de la referida partida, en aplicación de lo establecido en el artículo 1122°, inciso 1 del Código Civil.
4. En concordancia con el convenio de resolución de contrato establecido en el numeral 3 que antecede, el predio deberá INSCRIBIRSE a favor de ENACE por haber revertido a su favor, a efectos de proceder a formalizar la venta efectuada en virtud al presente documento.

### SEGUNDO: SOBRE EL INMUEBLE

De conformidad con lo establecido en la cláusula primera que antecede, **LA VENDEDORA** es propietaria de un terreno ubicado en la Mz. V, Lote 5, del Programa de Vivienda Cono Sur II Las Américas, ubicado en el distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización inscrita en la Partida N° P20026495 del Registro de Predios.

### TERCERO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

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

**EL COMPRADOR** 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 las bases de la subasta, quedando eximida ENACE de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el inciso 4 del artículo 1500 del Código Civil, renunciando expresamente **EL COMPRADOR** a exigir, de conformidad con el artículo 1497 del Código Civil, la devolución por parte de ENACE de la contraprestación recibida.

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 de 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.

**CUARTO: PRECIO**

**EL COMPRADOR** adquiere el terreno por el precio de US\$1,000.00 (Un Mil y 00/100 Dólares Americanos), monto de la Oferta Económica por él presentada. Dicho monto está pagado íntegramente a la suscripción del presente instrumento, a entera satisfacción de **LA VENDEDORA**, sin más constancia que las firmas que aparecen en este contrato.

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.

**QUINTO: INTERPRETACION 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.

**SEXTO: 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.

**SETIMO: 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, para que el mismo tenga efecto y validez legal, deberá comunicarse a la otra parte por escrito con cargo de constancia de recepción, y a la mayor brevedad posible.

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

**OCTAVO: 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