

Colección "Mi Propiedad y Yo"

Volumen 3:

El contrato de compra-venta

Colección "Mi Propiedad y Yo"

El contrato de compra venta

© Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja
Los Naranjos 351 – San Isidro
Lima 27, Perú

© Pontificia Universidad Católica del Perú
Av. Universitaria cuadra 18, San Miguel
Lima, Perú.

Convenio de la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja con la Dirección Académica de Responsabilidad Social de la Pontificia Universidad Católica del Perú

Autores del contenido del texto, la estructura y el diseño del manual: Equipo del Proyecto Capacitación Legal Gratuita sobre Saneamiento Legal en Pisco - Ica.

Coordinador General: Antonio Peña Jumpa.
Secretario Ejecutivo: Rubén Quispe Cueva
Asesora Legal: Mónica Hidalgo Cornejo.
Asesora Legal: Elsa Yalán Ordiales.
Asesora Legal: Mercedes Encalada Ventura.

Dibujos y Diagramación: Luis Marroquín Mercado - Jesús Cossio

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2009-06306
ISBN de obra completa: 978-612-45504-0-9
ISBN Volumen 3: 978-612-45504-3-0

Primera edición, marzo de 2009

Agradecemos al personal de la Notaría de Raúl Camacho Camacho, al personal de la Zona Registral N° XI de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) – Sede Pisco, al personal del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y al personal de la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja por su información y comentarios en la edición del presente volumen.

Tiraje: 1000 ejemplares, mayo 2009.

Impreso por Editora ABC Perú S.A.C.
Jr. General Varela 1670–1676, Lima 05, Perú.

Índice

| | |
|--|---------|
| Introducción | Pág. 05 |
| I. ¿Qué es el contrato? | Pág. 07 |
| ¿Qué tipos de contratos existen? | |
| II. El contrato de compra-venta | Pág. 12 |
| Requisitos del contrato de compra-venta | |
| ¿Cuáles son las formas para realizar un contrato de compra – venta? | |
| Elementos del contrato de compra – venta | |
| III. La compra – venta de un bien inmueble | Pág. 15 |
| Los bienes muebles y los bienes inmuebles | |
| ¿Qué es el contrato de compra - venta de un bien inmueble? | |
| ¿Dónde puede constar la transferencia de la propiedad de un bien inmueble? | |
| El contrato de crédito hipotecario | |
| ¿Qué es el crédito? | |
| ¿Qué es el crédito hipotecario? | |
| ¿Qué pasos debo seguir para comprar un bien inmueble? | |
| IV. La importancia de formalizar un contrato de compra – venta de un inmueble | Pág. 26 |

Introducción

El presente manual titulado “El Contrato de Compra – Venta” forma parte de la colección “Mi Propiedad y Yo”. Aquí trataremos cómo se puede obtener la propiedad de una cosa a través del contrato de compra – venta.

En la primera parte de este manual conoceremos y aprenderemos lo que es un contrato y cuáles son los tipos de contratos que podemos realizar. En la segunda parte, trataremos específicamente el contrato de compra – venta. En la tercera parte aprenderemos a diferenciar los bienes muebles de los bienes inmuebles. Ello nos permitirá identificar lo que caracteriza al contrato de compra – venta de un bien inmueble y cómo se formaliza. Finalmente, en la cuarta parte de este manual conoceremos cuál es la importancia de formalizar el contrato de compra – venta de un bien inmueble.

A través de este manual queremos que tú, amigo agricultor, sepas cómo transferir la propiedad u obtener la propiedad de una cosa mediante un contrato de compra – venta.

I. ¿Qué es el contrato?

Un contrato es un acuerdo o pacto voluntario entre dos o más partes. Por medio de este acuerdo, dos o más personas se comprometen voluntariamente a cumplir con lo pactado.

El contrato puede ser **oral o escrito**. El contrato es oral cuando la sola voluntad de las partes, sin necesidad de que ellas la escriban, es elemento suficiente para constituir un contrato.

Ejemplo de contrato oral:

Pedro desea comprar un chocolate que se vende en la bodega. El Sr. Martínez, el bodeguero, le dice que el precio del chocolate es de S/. 0.60. Tanto Pedro como el Sr. Martínez están de acuerdo con el precio del chocolate, así que Pedro compra el chocolate.

Como puedes ver en el ejemplo, Pedro y el Sr. Martínez han acordado la compra – venta de un chocolate en forma oral pues nunca firmaron algún documento para realizar este contrato de compra – venta.



Ejemplo de contrato escrito:

Pedro acuerda con José en venderle una moto por S/.2 000. José está de acuerdo con el precio y ambos deciden firmar un documento.

Como puedes ver en el ejemplo, Juan y Pedro han acordado la compra – venta de una moto y han decidido poner este acuerdo por escrito.



Por medio del contrato las partes se comprometen a dar algo, hacer algo o no hacer algo.

Ejemplo de dar algo:

Pedro acordó con José que le entregará toda la leche que sus vacas produzcan durante todo el próximo año.





Ejemplo de hacer algo:
Juan se comprometió con su mamá a pintar la casa por su cumpleaños.

Ejemplo de no hacer algo:

Pedro acordó con José no subir el precio de la leche durante el año 2009.



Así, una persona puede acordar lo que quiera con otra siempre que respete los requisitos de validez del contrato que se describen a continuación.

El contrato será válido si:

- **Las partes son capaces de contratar conscientemente.** Por ejemplo, las personas con problemas mentales (que conocemos como “locos”) no se encuentran en capacidad de contratar porque han perdido el juicio.
Cabe señalar que en algunos casos, cuando se acuerda la entrega de altos montos de dinero, se considera que los niños y los jóvenes menores de edad no deben contratar. Por ejemplo, la ley señala que se necesita ser mayor de edad para acordar la compra – venta de una casa.
- **Las partes acuerdan algo lícito o permitido por la ley.** Por ejemplo, el contrato no será válido si las partes acuerdan la compra – venta de droga.
- **Las partes acuerdan algo que es posible de dar, hacer o no hacer.** Por ejemplo, el contrato no será válido si las partes acuerdan la compra – venta de la luna.
- **Las partes guardan las formas señaladas por la ley.** Existen algunos contratos a los que la ley impone una determinada forma que deberá respetarse para que el contrato sea válido. Por ejemplo, cuando uno realiza un contrato de donación debe hacerlo por escrito y el notario debe certificarlo. (Código civil, artículo 1625).

¿Qué tipos de contratos existen?

Existen muchos tipos de contratos. En la Ley, por ejemplo, se reconocen los siguientes tipos de contrato:

- El contrato de compra-venta.
- El contrato de arrendamiento o alquiler.
- El contrato de servicios.
- El contrato de obra.
- El contrato de trabajo.
- El contrato de crédito.
- El contrato de traspaso de local.

II. El contrato de compra – venta

El contrato de compra – venta es el acuerdo por el que una persona se compromete a transferir la propiedad de una cosa o bien a alguien a cambio de dinero.

El **vendedor** es quien transfiere la propiedad del bien o cosa y la entrega, mientras que el **comprador** es quien entrega el dinero y obtiene la propiedad de la cosa o bien.

VENDEDORA

COMPRADORA



Requisitos del Contrato de Compra – Venta

Este contrato tiene como requisitos fundamentales:

- Que las personas que contraten sean capaces de contratar conscientemente.
- Que se haya pactado un precio en dinero.
- Que lo que se quiera comprar o vender se encuentre permitido por la Ley.
- Que el contrato guarde la forma establecida por la Ley. En el caso del contrato de compra – venta existen elementos que deben estar presentes en el acuerdo o elaboración del contrato. Por ejemplo, que se indique el nombre de la esposa o esposo de quien compra o quien vende un inmueble.

Partes del Contrato de Compra- Venta:

En el contrato escrito deberán constar las siguientes partes:

- 1.Datos de las partes contratantes.** Son los datos que señalan los nombres, D.N.I., si son casados o convivientes, y dirección de cada una de las partes contratantes.
- 2.Cláusulas del contrato.** Son las condiciones particulares del contrato. En las cláusulas, se señalan las características del bien que se va a vender, la forma de pago y entrega del bien, así como también el motivo que podría generar el término del contrato.
- 3.Lugar y fecha del contrato.** Se señalan al final del documento.
- 4.Firma de las partes.** Por medio de la firma del documento, las partes manifiestan su voluntad de estar de acuerdo con lo que dice el documento de contrato de compra – venta.

Para poder identificar las partes mencionadas, recomendamos ver el Anexo 01 donde se señala un modelo de un documento de contrato de compra – venta de bien inmueble.

III. La compra venta de un bien inmueble

Antes de pasar a definir el contrato de compra - venta de inmuebles, conviene recordar lo que son los bienes muebles y los bienes inmuebles.

Los bienes muebles e inmuebles

a. Bienes Muebles:

Son en principio aquellas cosas que se pueden mover de un lado a otro, por ejemplo: Un chancho, una pala o una moto.



b. Bienes Inmuebles: Son en principio aquellas cosas que no se pueden mover de un lado a otro. Por ejemplo: un terreno o una casa. Sin embargo, las leyes también consideran bienes inmuebles a algunos bienes que se pueden mover como el avión o el buque. Ello se debe al gran valor de estos bienes.



¿Qué es el contrato de compra - venta de un bien inmueble?

Es el acuerdo por el que una persona se obliga a entregar la propiedad de un bien inmueble (por ejemplo una casa o terreno) a otra persona, a cambio de una suma de dinero.



Para transferir la propiedad del bien inmueble basta que ambas partes estén de acuerdo en la entrega del bien y el precio o desde el momento en que ambas partes firmen el contrato (cuando el contrato es escrito).

¿Dónde puede constar la transferencia de la propiedad de un bien inmueble?

El contrato es un acuerdo de voluntades. Basta que sea un contrato oral. Sin embargo, para poder probar que este contrato existe, es recomendable que conste por escrito. De este modo, el pacto o acuerdo puede constar en un documento privado, en una escritura pública o en un documento de los Registros Públicos donde señale que el bien o cosa se encuentra inscrito.

Así se deberá respetar el siguiente orden:

1. El acuerdo o contrato de compra venta puede constar en un documento privado. El documento privado es el documento firmado por el comprador y el vendedor en el que se escribe las condiciones de la compra y la venta del inmueble.

Ejemplo:

Luisa Ramos le quiere vender una casa a Juan Córdova Canchari, desde el momento en que han acordado el precio y el día en que se va a entregar la casa ya pueden poner por escrito estas condiciones.



2. Este contrato de compra – venta adquiere una mayor formalidad cuando un Notario

verifica que el contrato se hizo conforme a las leyes y lo guarda en sus archivos. Con la intervención del notario, el contrato privado de compra venta adquiere la forma de Escritura Pública.



3. La Escritura Pública tendrá todavía una mayor formalidad si se inscribe en Registros Públicos. Los

Registros Públicos es la institución a la que las personas pueden ir para verificar el estado de cualquier propiedad, es decir, averiguar a quien pertenece un determinado bien inmueble o si este bien se encuentra hipotecado o sufrió alguna independización.



1

Realizar el documento privado de compra venta donde consten los acuerdos de ambas partes.

2

Llevar el documento privado a la Notaría a fin de formalizar el contrato en Escritura Pública.

3

Inscribir la Escritura Pública en Registros Públicos.

El Contrato de Crédito Hipotecario

Usualmente el pago de los bienes inmuebles se realiza a través de un crédito hipotecario, es por esta razón que creemos conveniente desarrollar en esta parte, el contrato de crédito hipotecario.

¿Qué es el crédito?

El crédito es un préstamo por el que un individuo o institución da, a una persona, una determinada suma de dinero con la finalidad que se lo devuelva posteriormente sumándole un monto adicional, que llamaremos intereses.

Ejemplo:

Juan recurre a su vecino Carlos para que le preste S/.300 por el plazo de tres meses. Juan y Carlos acuerdan el pago de un interés de S/.30 por el tiempo de demora en la entrega del dinero prestado, pasados los tres meses, Juan regresará a Carlos la suma de S/.330.



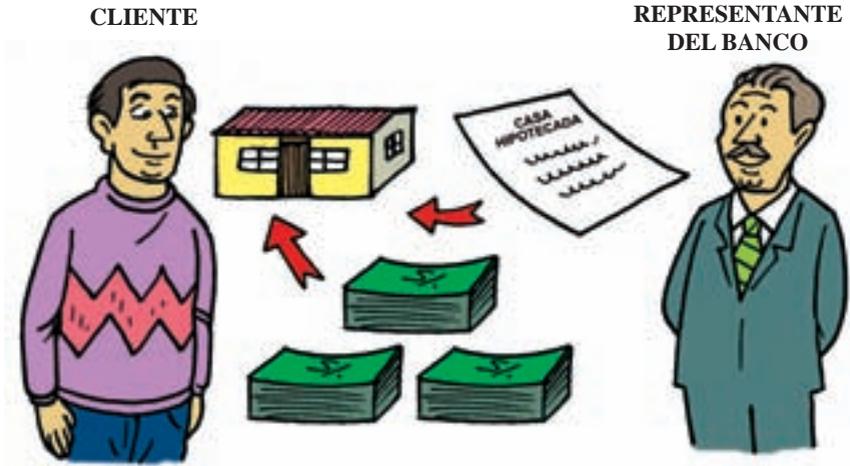
¿Qué es el crédito hipotecario?

Es el contrato celebrado entre el Banco y una persona que llamaremos "cliente". En este contrato el Banco presta al cliente una suma de dinero para que pueda adquirir la propiedad de un inmueble (casa o terreno inscrito). De igual manera, el Banco y el cliente acuerdan asegurar la devolución del préstamo del dinero hipotecando el bien inmueble (casa o terreno) a favor del Banco.

La hipoteca es una garantía que asegura el cumplimiento del contrato de crédito. Es decir, la hipoteca asegura el pago del monto de dinero prestado por el Banco. Para ello, la hipoteca se inscribe en Registros Públicos al mismo tiempo que se inscribe la compra-venta del bien inmueble.

¡RECUERDA!

Si el cliente no devuelve el dinero prestado en el plazo pactado, el Banco puede "ejecutar la hipoteca", lo que significa vender el inmueble para recobrar la suma de dinero prestada.



¿Qué pasos debo seguir para comprar un bien inmueble?

1. Ir a Registros Públicos y ver el estado de la propiedad del bien inmueble (terreno, casa). Ahí podré ver quién es el actual propietario de la propiedad que quiero comprar y podré verificar que coincida con la persona que quiere venderme dicho terreno o casa. Además podré verificar si existe alguna hipoteca sobre este bien.



Esta búsqueda se hace mediante el formulario registral. Este formulario se distribuye gratuitamente en Registros Públicos. En el formulario se deberá señalar el número de partida o ficha registral donde se haya registrado el bien inmueble que se quiere comprar.



2. Una vez verificados los datos del vendedor, el acuerdo o contrato se hará constar en un documento privado es decir se deberá escribir en un documento.

3. Luego, se deberá llevar el documento privado al Notario para que verifique que el acuerdo o contrato se hizo de acuerdo a las leyes. El notario citará al comprador y al vendedor, con sus respectivas esposas o esposos, para que ambos firmen la escritura pública. Ahora el contrato de compra-venta consta en Escritura Pública.



Al notario se deberá entregar los siguientes documentos:

- a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad DNI del vendedor y el comprador, acompañado de los DNI de sus respectivas esposas o esposos, o convivientes.

En el DNI debe constar que las personas se encuentran aptas civilmente: Por ejemplo haber cumplido con votar en las últimas elecciones o pagar la multa correspondiente.

- b) Documento privado donde consta la compra – venta.
- c) Copia literal de la partida o ficha registral actualizada donde figure que el vendedor tiene su propiedad inscrita.
- d) Constancia del pago del Impuesto predial y arbitrios debidamente cancelados. El impuesto predial es el impuesto que grava el valor del inmueble y se paga cada año.
- Este pago se puede demostrar a través de la presentación del original del comprobante de pago, o su copia legalizada ante el notario o la copia autenticada por un fedatario de Registros Públicos. También puede acreditarse por medio de la inclusión del comprobante en la Escritura Pública, o mediante la constancia o reporte informático de “no adeudado” otorgado por la Municipalidad.

- e) Constancia del pago del impuesto de Alcabala o constancia de su exoneración.

El impuesto de Alcabala es el impuesto que se paga por la compra venta. Están exonerados del pago del impuesto, las transferencias cuyo valor sea hasta 10 unidades impositivas tributarias UIT (para el año 2009, la UIT es 3,550 soles, lo que significa que la exoneración es hasta 35,500 soles).

- f) Certificado de inscripción en RENIEC de vendedor y comprador (para comprobar el estado civil y encontrarse hábil).

4. El Notario deberá solicitar la inscripción de la transferencia de propiedad en los Registros Públicos.

El Notario realiza esta solicitud personalmente o a través de su personal acreditado en los Registros Públicos.



5. Después de realizada la compraventa, el vendedor tiene 30 días para informar a la Municipalidad distrital de la transferencia de su predio. El nuevo propietario, en cambio, tiene hasta el mes de Febrero próximo como plazo

para registrarse como nuevo propietario ante la misma municipalidad distrital (para fines del impuesto predial).



IV. La importancia de formalizar el contrato de compra-venta de un bien inmueble

Es importante formalizar el contrato de compra – venta de un bien inmueble porque:

1. Protege el derecho de propiedad transferido.

La ley dice:

“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua” (Código Civil, artículo 1135).



En pocas palabras este artículo señala el orden que permite determinar quién es el propietario cuando hay varias personas que dicen ser propietarias.

El orden que señala la ley es el siguiente:

a. **En primer lugar**, se considera propietario al comprador que inscribió su propiedad en los Registros Públicos.



b. **En segundo lugar**, si ninguno de los compradores inscribió su propiedad en Registros Públicos, se considera propietario a quien cuenta con Escritura Pública de fecha más antigua, es decir con el documento firmado entre el comprador, el vendedor y el notario.



c. **En tercer lugar**, si ninguno de los compradores cuenta con Escritura Pública, se considera propietario a quien tenga el documento de compra – venta firmado entre el comprador y el vendedor de fecha más antigua.



2. Además es importante inscribir la propiedad en Registros Públicos porque permite al propietario solicitar créditos bancarios.

3. Porque la inscripción de la propiedad facilita la venta posterior del bien inmueble y aumenta su valor.



4. Porque podrá invertir con seguridad. Todo lo que invierta en su propiedad será para usted y su familia.



5. Su familia heredará su propiedad sin ningún problema.



¹ Para conocer mayor detalle sobre la sucesión intestada, la recomendamos ver el volumen 4 de la colección "Mi Propiedad y yo"

Anexo

MODELO DE UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA

Conste por el presente documento, el Contrato de Compra Venta que celebran de una parte el señor, identificado con D.N.I. N°....., con domicilio en casado (o convive) con la señora, identificada con D.N.I. N° a quien en adelante se le denominará EL VENDEDOR; y de la otra parte, el señor..... identificado con D.N.I. N°.....con domicilio en casado (o convive) con la señora, identificada con D.N.I. N° a quien en adelante se le denominará EL COMPRADOR; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: Objeto del contrato

Mediante el presente documento, las partes convienen en celebrar un contrato de compra venta del inmueble ubicado en inscrito en la Partida Registral N°..... de la zona registral.....
(De haber mayores especificaciones del inmueble, describirlas en esta parte)

SEGUNDA: Precio

El precio del inmueble descrito en la cláusula anterior asciende a la suma de (señalar el monto y la moneda pactada).

TERCERA: Tiempo de entrega

Las partes convienen en que la entrega del bien inmueble descrito en la primera cláusula del presente contrato se realizará (especificar fecha), fecha en la cual EL VENDEDOR deberá cumplir con esta obligación.

CUARTA: Condiciones de pago

EL COMPRADOR se obliga al cumplimiento del pago del precio estipulado en la cláusula segunda bajo la modalidad de (señalar la modalidad convenida: pago en efectivo o a través de una cuenta bancaria abierta a favor de EL VENDEDOR, pago a través de crédito; señalar si va a ser en una sola cuota o en varias, y dentro de cuánto tiempo).

QUINTA: Documentos

EL VENDEDOR deberá cumplir con la presentación de todos los documentos necesarios para la transferencia del inmueble ante el Notario Público y los Registros Públicos. Entre los documentos principales que deberá adjuntar están los siguientes:

(se hará referencia a los documentos a ser remitidos por EL VENDEDOR de acuerdo a las condiciones del contrato o de entrega del bien que hayan sido pactadas) .

SEXTA: Resolución del Contrato

Las partes podrán resolver el presente contrato si se produce el incumplimiento de alguna de las obligaciones estipuladas en el presente contrato.

SÉPTIMA: Responsabilidad en la Demora

Si no se cumple con pagar en el tiempo acordado, EL COMPRADOR deberá pagar un monto adicional por la demora (agregar el monto adicional en el que tanto comprador como vendedor han acordado).

OCTAVA: Derecho Aplicable

EL VENDEDOR y EL COMPRADOR hacen constar de manera expresa que, el presente Contrato de Compra Venta, está sujeto a las normas contenidas en el Código Civil y demás disposiciones legales vigentes.

NOVENA: Solución de Conflictos

Para los efectos de este Contrato, ya sea para el eventual e improbable caso de una controversia en su interpretación o ejecución, las partes se someten expresamente a la competencia de los Jueces de(Pisco por ej.) y señalan como domicilio el indicado en la introducción de este Contrato donde, en general, se harán todas las citaciones y notificaciones judiciales a que hubiere lugar.

Firmado por duplicado, a los del mes de de en la ciudad de

.....
.....

EL VENDEDOR

.....
.....

EL COMPRADOR

Vocabulario

1. **Lícito**

Algo permitido por la Ley.

2. **Documento privado o minuta**

Escrito que contiene un acuerdo entre dos partes y que está firmado por ellas. Puede estar firmado además por un abogado.

3. **Escritura pública**

Documento público que emite y registra un notario con la finalidad de certificar la autenticidad y legalidad del contrato (documento privado o minuta).

4. **Garantía**

Cosa que se da para asegurar el cumplimiento de una obligación o un pago.

5. **Partida registral**

Documento de los Registros Públicos en el que consta la propiedad de un bien.

6. **Ficha registral**

Documento de los Registros Públicos en el que se describe el predio, los linderos y se señala quién es su propietario.

7. **Copia literal**

Es la copia total o parcial del texto de la Partida o Ficha Registral original que contiene los sellos de seguridad de los Registros Públicos. Este documento puede ser pedido por cualquier persona.

8. Impuesto predial

Tributo municipal que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos y edificaciones en general.

9. Arbitrios

Pagos que se efectúan a la Municipalidad por los servicios de limpieza pública, mantenimiento de parques y jardines, entre otros.

10. Unidad impositiva tributaria

Es el valor referencial utilizado por las instituciones públicas para fijar un pago al Estado. Para el año 2009 el valor de una UIT es de S/.3 550.00.

11. Predio

Terreno o edificación.

12. Deudor

Persona que debe algo y está obligado a satisfacer o cumplir con lo pactado.

13. Acreedor

Persona a la que se le debe algo y tiene derecho a pedir el cumplimiento de lo pactado.

14. Registros públicos

Institución del Estado en la que las personas inscriben su propiedad, contratos, herencias, etc., con la finalidad de que dichas acciones puedan ser conocidas por todos.

Notas

