



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Consta por el presente documento el CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran:

- De una parte, EMPRESA DE TRANSPORTES FENIX S.A.C., identificada con RUC N° 23600182645, con domicilio en calle Las Palmeras N° 220, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su gerente general, el señor Augusto Pelaez Grau, identificado con DNI N° 23648115, en adelante el VENDEDOR, y de otra parte
- IMPORTADORA Y EXPORTADORA PEGASO S.A., identificada con RUC N° 21850047162, con domicilio en avenida República de Chile N° 928, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su gerente general, el señor Domingo Ureta Vega, identificado con DNI N° 41159087, según poderes inscritos conjuntamente con la sociedad en la Partida N° 12507893 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, en adelante el COMPRADOR.
- Interviene en el presente contrato el señor Juan Pablo Gálvez Bustamante, identificado con DNI N° 15489693, con domicilio en calle Roma N° 177, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará el FIADOR.

El presente contrato se extiende con arreglo a las estipulaciones siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

El VENDEDOR es propietario del bien inmueble consistente en el terreno ubicado en el lote 14 de la manzana "B" de la Urbanización El Cisne, distrito de Ate-Vitarte, provincia y departamento de Lima, cuyas medidas, áreas y linderos se encuentran inscritos en la Partida N° 24146831 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, en adelante el INMUEBLE.



SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

2.1 Por el presente contrato, el VENDEDOR se obliga a transferir la propiedad del INMUEBLE a favor del COMPRADOR, el cual declara conocerlo plenamente.

2.2 Por su parte, el COMPRADOR se obliga a pagar el precio pactado, en la forma y oportunidad establecida en la cláusula Tercera del presente contrato.

TERCERA: DEL PAGO DEL PRECIO

El precio pactado por la compra del INMUEBLE asciende a la suma de US\$ 100 000.00 (Cien mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a ser pagada por el COMPRADOR, a favor del VENDEDOR, de la siguiente manera:

- US\$ 50 000.00 (Cincuenta mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), pagados con ocasión de la firma del presente documento, mediante depósito en la cuenta en Dólares N° 100-002-4567 del Banco de Crédito, de titularidad del VENDEDOR.

- US\$ 50 000.00 (Cincuenta mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), a ser pagados dentro de los treinta días calendario siguientes a la suscripción del presente documento, mediante depósito en la cuenta antes señalada.

CUARTA: SOBRE EL ESTADO DEL INMUEBLE

4.1 El VENDEDOR declara que el INMUEBLE se entrega en perfecto estado de conservación y en condiciones óptimas de uso, tanto en sus partes principales como accesorias, y así declara recibirlo el VENDEDOR con ocasión de la suscripción del presente documento.



4.2 Asimismo, el VENDEDOR declara que el INMUEBLE materia de compraventa se encuentra libre de toda carga, gravamen o cualquier otro acto que pudiera limitar o impedir el ejercicio del derecho de propiedad por parte de el COMPRADOR.

QUINTA: CLÁUSULA PENAL

En el caso que el COMPRADOR incumpla con el pago del precio de venta en la forma y oportunidad pactadas en el presente contrato, deberá pagar una penalidad equivalente a US\$ 50 000.00 (Cincuenta mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

SEXTA: SOBRE LA RESOLUCIÓN

6.1 El presente contrato podrá ser resuelto de pleno derecho si se configura alguna de las siguientes causales:

a) Si el COMPRADOR incumple con el pago del precio de venta en la forma y oportunidad pactada según el presente contrato.

b) Si por causa imputable al VENDEDOR se vulnera o se impide el ejercicio del derecho de propiedad del COMPRADOR adquirido en virtud del presente contrato.

En cualquier de los casos señalados anteriormente, la parte perjudicada con el incumplimiento podrá cursar una comunicación a la otra parte indicando su voluntad de resolver el contrato por haberse producido alguna de las causales indicadas. El contrato quedará resuelto a partir de la fecha de recepción de la comunicación antes señalada.

6.2 El presente contrato podrá ser resuelto por cualquier de las partes cuando se produzca el incumplimiento de cualquier obligación derivada del presente contrato. Para tal efecto, la parte afectada con el incumplimiento deberá requerir a la otra el cumplimiento de su obligación a fin que ésta realice su prestación en un plazo no menor de quince días. Si vencido dicho plazo la parte requerida no ha cumplido con su obligación, el contrato quedará resuelto a partir de dicha fecha.



SÉPTIMA: GARANTÍA

7.1 Con la finalidad de garantizar la obligación de pago del precio del INMUEBLE asumida por el COMPRADOR en virtud del presente contrato y por las demás obligaciones que se deriven de él, el FIADOR constituye a favor de el VENDEDOR una fianza solidaria, sin beneficio de excusión, ilimitada y hasta por un monto de US\$ 100 000.00.

7.2 La fianza otorgada por el FIADOR estará vigente hasta la fecha de vencimiento del plazo para efectuar la cancelación total del precio del INMUEBLE según lo dispuesto en la cláusula Tercera del presente contrato.

7.3 En tal sentido, el FIADOR deberá cumplir con el pago de las obligaciones que incumpla el COMPRADOR al sólo requerimiento del VENDEDOR, para lo cual este último deberá remitirle una comunicación escrita indicándole que el VENDEDOR ha incumplido con sus obligaciones y que, en tal medida, debe proceder a ejecutar la fianza otorgada. Dicha requerimiento deberá ser remitido dentro de los quince días calendarios siguientes a la fecha de vencimiento del plazo para efectuar la cancelación total del precio del INMUEBLE.

OCTAVA: OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO

De Conformidad con el artículo 1484° y siguientes del Código Civil, el VENDEDOR se obliga a efectuar el saneamiento del INMUEBLE y a responder frente al COMPRADOR por la evicción, por los vicios ocultos del INMUEBLE o por sus hechos propios, que no permitan destinar el INMUEBLE transferido a la finalidad para la cual se adquiere o que disminuyan su valor.

NOVENA: GASTOS DE FORMALIZACIÓN

Las partes acuerdan que todos los gastos que origine la formalización del presente contrato, tales como gastos notariales y tasas registrales, serán asumidos por el COMPRADOR.



DÉCIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

En todo lo no regulado por el presente contrato, serán de aplicación las disposiciones legales de la República del Perú.

En el improbable caso de litigio, ambas partes señalan como sus domicilios los que aparecen en la parte introductoria del presente contrato, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la provincia y departamento de Lima.

En señal de conformidad, las partes suscriben el presente documento a los 10 días del mes de marzo de 2012

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

EL FIADOR