



CONSTANCIA N° 481

EL DIRECTOR DEL ARCHIVO REGIONAL DE ICA QUE SUSCRIBE, DEJA CONSTANCIA QUE, CON FECHA 25 DE OCTUBRE DEL 2023 Y A MÉRITO DE LA SOLICITUD N° 631, PRESENTADA POR DON: **JOEL JIMMY MANRIQUE PAUCAR**, IDENTIFICADO CON DNI. N° 42674427, SE EXPIDIÓ LA PRESENTE CONSTANCIA Y COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 276 DE:

COMPROMISO DE VENTA Y TRANSFERENCIA DE POSESION, HECHA POR: **HUMBERTO TORRES TORRES Y ESPOSA** A FAVOR DE: **MIGUEL ANGEL RONCEROS PAREDES Y ESPOSA**, CON FECHA 26 DE MAYO DE 2017, LLEVADA A CABO ANTE EL EX NOTARIO CESADO, **JOSE CIRILO FLORES QUILLE**, LA MISMA QUE CORRE EN EL FOLIO 721 AL 723 VUELTA, DEL TOMO XI DEL AÑO 2017, LA ESCRITURA PÚBLICA QUE SE ENTREGA, CONSTA DE 6 FOTOCOPIAS DEBIDAMENTE CERTIFICADAS.

SE DEJA CONSTANCIA QUE EL ARCHIVO REGIONAL DE ICA NO EXPIDE PARTES DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS QUE CUSTODIA, DE ACUERDO AL ART. 5° DEL DECRETO LEY 19414, QUE TEXTUALMENTE SEÑALA: "LOS ARCHIVOS NOTARIALES CUYOS TITULARES CESEN O FALLEZCAN, SERÁN TRANSFERIDOS DESPUÉS DE DOS AÑOS AL ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN O A LOS ARCHIVOS DEPARTAMENTALES (AHORA REGIONALES). LOS ARCHIVOS DE LOS ESCRIBANOS O DE LOS SECRETARIOS DE JUZGADO QUE HAYAN FALLECIDO O CESEN EN EL CARGO, PASARÁN TRANSCURRIDOS DOS AÑOS AL ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN O A LOS ARCHIVOS DEPARTAMENTALES (AHORA REGIONALES), SALVO LOS EXPEDIENTES QUE NO HUBIERAN FENECIDO".

SE EXPIDE LA PRESENTE, CONSTANCIA A SOLICITUD DE DON: **JOEL JIMMY MANRIQUE PAUCAR** IDENTIFICADO CON DNI. N° 42674427, QUEDANDO FACULTADO PARA PRESENTAR ANTE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

ICA, 30 DE OCTUBRE DEL 2023.

FIRMADO DIGITALMENTE POR
Abog. RONALD ENRIQUE DE LA CRUZ MAYAUTE
ARCHIVO REGIONAL DE ICA
DIRECTOR

2004

Firmado digitalmente por:
DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald
Enrique FAU 20452383817 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 30/10/2023 08:38:40-0500





0721

S-002 0111771 FS

NÚMERO : DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS (276)
MINUTA : DOSCIENTOS TREINTA (230)
INSTRUMENTO : ESCRITURA PÚBLICA
MATERIA : COMPROMISO DE VENTA Y TRANSFERENCIA DE POSESIÓN
OTORGADO POR : HUMBERTO TORRES TORRES Y ESPOSA
A FAVOR DE : MIGUEL ANGEL RONCEROS PAREDES Y ESPOSA

B.Vº	6793
F.A	26/05/17

INTRODUCCIÓN:

En la ciudad de Chincha, a los veintiséis días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, ante mí José Cirilo Flores Quille, Notario Público de la Provincia de Chincha, comprensión del Distrito Notarial de Ica, identificado con Documento Nacional de Identidad número treinta millones novecientos cincuenta y tres mil, seiscientos veintiocho e inscrito en el Registro Único de Contribuyentes-RUC bajo el número 10309536288, con matrícula número cuarenta y tres del Colegio de Notarios de Ica, comparecen:

1.Humberto Torres Torres, de nacionalidad peruano, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 09195903, quien procediendo por derecho propio, manifiesta haber nacido el día 08/11/1940, ser trabajador independiente de ocupación y tener el estado civil de casado, domiciliado en Avenida Canto de Sol Mz. C Lote 3 Asentamiento Humano Las Terrazas, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, de tránsito por esta ciudad.

2.Petronila Adriana Quispe Mateo de Torres, de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad Nro. 09198675, quien procediendo por derecho propio, manifiesta haber nacido el día 08/09/1945, ser trabajadora independiente de ocupación y tener el estado civil de casada, domiciliada en la Avenida Canto de Sol Mz. C Lote 03 Las Terrazas de Canto Grande, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, de tránsito por esta ciudad.

3.Miguel Angel Ronceros Paredes, de nacionalidad peruano, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 21817975, quien procediendo por derecho propio, manifiesta haber nacido el día 29/11/1972, ser trabajador independiente de ocupación y tener el estado civil de casado, domiciliado en Jirón Ica Nro. 553, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica.

4.Lourdes Anton Salvatierra, de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad Nro. 21846027, quien procediendo por derecho propio, manifiesta haber nacido el día 13/08/1972, ser trabajadora independiente de ocupación y tener el estado civil de casada, domiciliada en Avenida Ica Nro. 553, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica.

FE DE IDENTIFICACIÓN:

Doy fe, que no conociéndolos personalmente a los comparecientes, he cumplido con identificarlos con sus respectivos documentos de identidad presentados por ellos ante mí, verificando seguidamente que gozan de capacidad, actúan con plena libertad y conocimiento de sus actos según pude comprobar al examinarlos personalmente, a quienes he cumplido además con advertirles sobre la naturaleza, el contenido, los alcances y efectos jurídicos del presente instrumento en la forma que señala el artículo 27 de la Ley del Notariado Dlg. 1049, luego de lo cual me entregan una minuta debidamente firmada por ellos y autorizada por letrado para que su contenido se eleve a Escritura



Pública, la misma que archivo en mi legajo minutarario bajo el número de orden correspondiente; cuyo tenor literal es como sigue:

II.-CUERPO DEL INSTRUMENTO:

Sr. Notario Público: Sírvase Ud. extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **Compromiso de Venta y Transferencia de Posesión**, que celebramos de una parte **Humberto Torres Torres**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. **09195903**, domiciliado en Avenida Canto de Sol Mz. C Lote 3 Asentamiento Humano Las Terrazas, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima y **Petronila Adriana Quispe Mateo de Torres**, identificada con Documento Nacional de Identidad Nro. **09198675**, domiciliada en la Avenida Canto de Sol Mz. C Lote 03 Las Terrazas de Canto Grande, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, a quienes en adelante se les denominará "**Los Transferentes-Promitentes**" y de la otra parte **Miguel Angel Ronceros Paredes**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. **21817975**, domiciliado en Jirón Ica Nro. 553, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica y **Lourdes Anton Salvatierra**, identificada con Documento Nacional de Identidad Nro. **21846027**, domiciliada en Avenida Ica Nro. 553, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**Los Adquirientes-Prometidos**", bajo las siguientes cláusulas.

Primera: Inmueble objeto de transferencia.- Los transferentes-promitentes declaran ser poseedores y titulares del derecho de posesión de un predio urbano ubicado en Pasaje San Cristobal s/n, del Centro Poblado San Ignacio, del distrito de Sunampe, provincia de Chincha, departamento de Ica, con una extensión de **664.50 m²** (seiscientos sesenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados), cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes: **Por el Frente (Oeste)**, colinda con Pasaje San Cristobal, en una línea recta de 36.08 ml.; **Por la Derecha Entrando (Sur)**, colinda con propiedad de Victoria Salvador y otros, en una línea recta de 20.00 ml.; **Por la Izquierda Entrando (Norte)**, colinda con propiedad de Victor Torres Jimenez, en una línea recta de 18.00 ml.; y **Por el Fondo (Este)**, colinda con propiedad de Vilma Levano Garcia, en una línea recta de 33.08 ml.

Segunda: Antecedentes de adquisición.- El transferente-promitente **Humberto Torres Torres** declara que el predio objeto del presente contrato fue de titularidad de su recordada madre, **doña Carmen Torres Barrios**; asimismo, al fallecimiento de esta última, ocurrido con fecha tres de octubre de mil novecientos sesenta y tres (03/10/1963), sus siete (07) hijos, celebraron en forma consensual hace varias décadas atrás, la división y partición de la masa hereditaria dejada de la causante, adjudicándose a partir de dicho acto, el predio descrito en la cláusula anterior a favor del mencionado transferente-promitente, quien desde la fecha en que adquirió el referido bien ha venido perfeccionando su derecho sobre el mismo en forma progresiva y por obra del tiempo - *ahora en concurrencia de su cónyuge, la transferente-promitente Petronila Adriana Quispe Mateo de Torres* - por lo que, con el derecho así adquirido, se obligan a transferir oportunamente la propiedad del mencionado predio vía compraventa definitiva a favor de los adquirientes-prometidos, sin perjuicio que, en este acto transfieren posesión en sí y el derecho de posesión sobre el mismo bien a favor de estos últimos.



0722

S-002 0111772 FS

Tercera: Reconocimiento fáctico de la posesión. Los transferentes-promitentes declaran que se hallan en posesión real y efectiva del predio descrito en la primera cláusula de este contrato, desde que lo adquirieron conforme se tiene de la cláusula anterior hasta la actualidad, ejerciendo sobre el mismo todos los poderes inherentes al derecho de propiedad, habiendo merecido el reconocimiento no sólo de los colindantes y vecinos, sino también de la Municipalidad Distrital de Sunampe, la misma que ha expedido el Certificado de Posesión Nro. 0063-2012-MDS/A de fecha veinticinco de abril de dos mil doce (25/04/2012) y asimismo el transferente-promitente **Humberto Torres Torres** se halla registrado como contribuyente del mencionado predio ante dicha municipalidad, bajo el Código Nro. 00003588 conforme fluye de las hojas HR, PU, CP y demás recaudos relacionados con el Impuesto Predial del inmueble ya descrito.

Cuarta: Situación registral del predio e imposibilidad formal para celebrar el contrato definitivo de compraventa: Los contratantes declaran que el predio objeto de este contrato tiene la condición de inmueble no inscrito en los Registros Públicos, agregando además que se hallan imposibilitados formalmente de celebrar en este acto el contrato definitivo de compraventa del predio descrito en la primera cláusula, dado que a la fecha, los transferentes-promitentes solo cuentan con títulos que acreditan el derecho de posesión que les asiste, no existiendo ningún documento idóneo que los acredite como propietarios del referido bien; por lo las partes han visto por conveniente celebrar el presente contrato de promesa de venta y de transferencia de posesión con las debidas garantías de cumplimiento.

Quinta: Objeto del compromiso: Por virtud del presente contrato y estando a las razones expuestas en la cláusula anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1414 del Código Civil, los transferentes-promitentes se obligan a transferir en compraventa la propiedad del inmueble descrito en las cláusula primera de esta minuta, por la suma de S/ 65,000.00 (sesenta y cinco mil con 00/100 soles), monto que ha sido cancelado en su totalidad por los adquirentes-prometidos a favor de los transferentes-promitentes, mediante un depósito por la misma suma en una cuenta bancaria de ahorros de titularidad del transferente-promitente **Humberto Torres Torres** y cuyo comprobante será insertado en el instrumento público que origine este contrato, dejándose expresa constancia además que, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por los transferentes-promitentes, el mencionado importe deberá ser devuelto por duplicado. —

Sexta: Plazo para la celebración del contrato definitivo: Ambas partes, en uso de la libertad contractual consagrada en el artículo 1354 del Código Civil, convienen que el contrato definitivo de la enajenación del inmueble independizado, será celebrado tan pronto como los transferentes-promitentes obtengan título y/o documento idóneo que los acredite como propietarios del inmueble ya descrito; en todo caso, las partes se obligan a celebrar el contrato definitivo dentro del plazo máximo de un (01) año computado a partir de la fecha de la escritura pública que origine esta minuta.

Séptima: Entrega de Posesión. Sin perjuicio de todo lo ya expuesto, los transferentes-promitentes a la firma del presente documento proceden a entregar la posesión del inmueble materia de la prestación comprometida, el predio individualizado según la primera cláusula de esta minuta, a favor de los adquirentes-prometidos, quienes de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1123 y 1128 del Código Civil tendrán el



derecho de retener el inmueble por tiempo indefinido, en caso que los transferentes no cumplan con celebrar el contrato definitivo o con devolver el doble del precio de venta. "

Octava: Transferencia de la posesión. Asimismo, no obstante de las obligaciones contraídas por las partes, los transferentes-promitentes en uso de las facultades que les confiere el Derecho de Posesión según disposición del artículo 882 y 901 del Código Civil, transfieren el Derecho de Posesión y la Posesión en sí, del predio descrito en la primera cláusula de este contrato en favor de los adquirentes-prometidos, a cambio de la misma contraprestación que se ha pactado para el caso de la compra venta definitiva, de modo que los adquirentes-prometidos entran en la posesión del predio antes de celebrarse el contrato definitivo en calidad titulares del derecho de posesión, pudiendo en el futuro acceder a la propiedad inscrita del predio mediante los procedimientos establecidos legalmente, en cuyo caso los transferentes no estarán obligados a devolver las arras. —

Novena: Alcances del contrato. Los transferentes-promitentes declaran que la transferencia de la posesión efectuada según la cláusula anterior, es ad corpus, comprende el suelo, subsuelo, aires, entradas, salidas, usos, costumbres y todo cuanto de hecho o de derecho le corresponda a la posesión dicho inmueble, sin reserva ni limitación alguna; en tal sentido, renuncian desde ya al derecho de reversión y al ejercicio de cualquier otra pretensión que esté orientada a invalidar la presente transferencia. —

Décima: Entrega de posesión, pago de impuestos y gastos de formalización. Ambas partes manifiestan que en la fecha de hoy, tras la firma de la presente minuta, los transferentes-promitentes entregan la posesión del predio objeto de transferencia a favor de los adquirentes-prometidos; quienes a partir de la fecha asumen la obligación de pagar el importe de los impuestos y cargas que afecten al predio objeto de transferencia, siendo de cargo de los transferentes-promitentes aquellos que se hubieran devengado con anterioridad. —

Décima Primera: Naturaleza de la posesión y carácter no registrable. Ambas partes manifiestan que están debidamente informados sobre la naturaleza jurídica de la promesa de venta y de la transferencia de posesión, siendo que, esta última no comprende la propiedad del predio ni otros derechos reales distintos del derecho de posesión, dado que la propiedad del inmueble será transferida mediante la compraventa definitiva que celebrarán oportunamente los contratantes, según lo ya expuesto en las cláusulas anteriores. En tal sentido, la transferencia de posesión por sí misma no constituye acto registrable en el Registro de la Propiedad Inmueble, ni oponible a derechos inscritos en favor de terceros, ni a derechos reales no inscritos, pues la transferencia es únicamente de la posesión como ya se tiene dicho. —

Décima Segunda: Voluntad contractual y licitud del contrato. Ambas partes, además de conocer la naturaleza jurídica, contenido y efectos legales del presente acto jurídico; dejan expresa constancia que las estipulaciones contenidas en este contrato responde a la común intención de las partes, negando por consiguiente la existencia de cualquier fraude, simulación, colusión o delito que perjudique a terceros o la colectividad; manifestando que se conocen entre sí por existir entre ambos una relación amical desde muchos años atrás; y por consiguiente, asumen cualquier responsabilidad sobre la veracidad de la manifestado y la autenticidad de la documentación presentada. —

Décima Tercera: Conclusión.—En la celebración del presente contrato no ha mediado causal alguna de nulidad o de anulabilidad que pudiera invalidarlo total o parcial, por lo



0723

S-002 0111773 F5

que proceden a firmarlo en Chinchipe a los veintiséis días del mes de mayo del año dos mil diecisiete. Sírvase Ud. Señor Notario agregar las demás cláusulas e insertos de Ley, cuidando de expedirnos los testimonios correspondientes.

Firmado por: Humberto Torres Torres, Petronila Adriana Quispe Mateo de Torres, Miguel Angel Ronceros Paredes y Lourdes Anton Salvatierra.

Firmado por: Marco Arturo Díaz Oré. Abogado. Registro CAC 538.

Constancias.

Constancia uno: Impuesto de Alcabala Dlg. 776.

Dejo constancia que el presente contrato de compraventa, no se halla afecto al pago del Impuesto de Alcabala, por encontrarse el predio objeto de venta, dentro de las diez U.I.T. coberturadas con la exoneración que establece la Ley de Tributación Municipal.

Constancia dos: TUO de la Ley de Lucha Contra la Evasión y para la Formalización de la Economía. D.S. Nro. 150-2007-EF.

Dejo constancia que he requerido a las partes que me exhiban el medio de pago empleado en el cumplimiento de la prestación derivada del presente contrato, ante lo cual me ponen a la vista un voucher de depósito bancario, el mismo que procedo a insertar a continuación:

Operación Bancaria Nro. 0980395, emitido por Banco de Crédito del Perú en fecha 10/02/2017, de donde aparece un depósito por la suma de S/ 65,000.00 a la cuenta corriente en soles Nro. 315- 36739199-0-97 perteneciente a Torres Torres Humberto identificado con DNI N° 09195903 Doy fe.

Constancia tres: Acciones de control de Lavado de Activos Dlg. 1106.

Dejo constancia que he cumplido con efectuar las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la presente transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados; declarando sobre particular cada uno de los otorgantes del presente instrumento, que las prestaciones derivadas de éste contrato, tienen origen lícito.

ILCONCLUSIÓN:

Fe de entrega y cancelación.

Doy fe, que en este acto, los transferentes-promitentes declaran ante mí, que se hallan conformes con la transferencia de posesión efectuada a título oneroso según las consideraciones expuestas en el texto del contrato y asimismo se ratifican en la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa definitiva tan pronto como acrediten con documento idóneo el derecho de propiedad sobre el predio objeto del contrato; por su parte los adquirentes-prometidos declaran ante mí que se hallan conformes con la adquisición de la posesión en los términos ya señalados, agregando que la posesión del predio lo han tomado desde la fecha de hoy día. Doy fe.

Fe de contenido y lectura:

Instruidos los otorgantes del contenido del presente instrumento por la lectura que se hizo, se ratificaron en su contenido sin modificación alguna, procediendo a firmar junto conmigo de lo que doy fe. La presente escritura se inicia en la foja con serie S-002 Nro. 0111771 (folio 0721) y concluye en la foja con serie S-002 Nro. 0111773 vta. (folio 0723 vta.) de mi Registro de Escrituras Públicas correspondiente al año dos mil



FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por:
DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald
Enique FAU 20462393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2023 08:32:49-0500



diecisiete, concluyendo el proceso de firmas en las fechas que se hacen constar debajo de la firma de cada otorgante del presente instrumento. Doy Fe.

Lourdes Anton Salvatierra
Firmado: 26-05-2017



Petronila Adriana Gualpo Mateo de Torres
Firmado: 29/05/2017



Miguel Angel Ranceros Paredes
Firmado: 26-05-2017



Humberto Torres Torres
Firmado: 26-05-2017



Notario Publico
NOTARIO DE CHINCHA

NÚMERO : DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE (277)
MINUTA : DOSCIENTOS TREINTA Y UNO (231)
MATERIA : TRANSFERENCIA DE POSESIÓN CON INDEPENDIZACIÓN
OTORGADO POR : MARIA DEL CARMEN PEÑALOZA DE CAQUIAMARCA Y ESPOSO
A FAVOR DE : WILBER OMAR CAQUIAMARCA PEÑALOZA Y HERMANO

B ^o V ^o	6248
F.A	30/06/17

LINTRODUCCIÓN:

En la ciudad de Chincha, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, ante mi José Cirilo Flores Quille, Notario Público de la Provincia de Chincha, comprensión del Distrito Notarial de Ica, identificado con Documento Nacional de Identidad número treinta millones novecientos cincuenta y tres mil, seiscientos veintiocho e inscrito en el Registro Único de Contribuyentes-RUC bajo el número 10309536288, con matrícula número cuarenta y tres del Colegio de Notarios de Ica, comparecen:

1. **María Del Carmen Peñaloza de Caquiamarca**, de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad Nro. 21846213, quien procediendo por derecho propio, manifiesta haber nacido el día 05/02/1973, ser comerciante de ocupación y tener el estado civil de casada, domiciliada en Pasaje Peñaloza s/n, del distrito de Sunampe, provincia de Chincha, departamento de Ica.

2. **Mauro Caquiamarca Godoy**, de nacionalidad peruano, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 21857313, quien procediendo por derecho propio, manifiesta haber nacido el día 30/11/1966, ser carpintero de ocupación y tener el estado civil de casado, domiciliado en Pasaje Peñaloza s/n, del distrito de Sunampe, provincia de Chincha, departamento de Ica.

**GOBIERNO REGIONAL DE ICA
ARCHIVO REGIONAL**



El Director del Archivo Regional de Ica que suscribe **CERTIFICA** que las fotocopias de este documento son idénticas a las originales que he tenido a la vista.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

**Abog. RONALD ENRIQUE DE LA CRUZ MAYAUTE
DIRECTOR**



Firmado digitalmente por:
DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald
Enrique FAU 20462393817 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 30/10/2023 08:32:58-0500