

TESTIMONIO



0165602 vta. y concluye con la serie **S-002 Nro. 0165604 vta.**, de mi Registro de Escrituras Públicas, correspondiente al año **dos mil dieciocho**, concluyendo el proceso de firmas en las fechas que obran en las constancias de cada compareciente. **Doy Fe. / MADO.**


Elida Ruth Gutierrez Cusipuma
Fecha: 14/08/2018




Herlis Gutierrez Cusipuma
Fecha: 14/08/2018




Hedy Lupe Gutierrez Cusipuma de Marcelo
Fecha: 14/08/2018




Mirta Miriam Gutierrez Cusipuma
Fecha: 14/08/2018




Dr. José C. Flores Quille
NOTARIO DE CHINCHA




Rolanda Ysabel Gutierrez Cusipuma
Fecha: 14/08/2018



NÚMERO : CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO (478)
MINUTA : CUATROCIENTOS QUINCE (415)
INSTRUMENTO : ESCRITURA PÚBLICA.
MATERIA : TRANSFERENCIA DE DERECHO DE POSESIÓN.
OTORGADO POR : YENY VILMA MANRIQUE RAMIREZ Y ESPOSO
A FAVOR DE : JUAN DANIEL ROMERO MARTINEZ

LINTRODUCCIÓN:

En la ciudad de Chincha, a los **catorce días del mes de agosto del año dos mil dieciocho**, 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.Yeny Vilma Manrique Ramirez, de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad Nro. **40461065**, quien procediendo por derecho propio, manifiesta **haber nacido el día 30/01/1980**, ser trabajadora independiente de ocupación y tener el estado civil de casada, domiciliada en Jirón Chincha s/n, del distrito de Chavín, provincia de Chincha, departamento de Ica.



S-002 0165605 FS

1055

2. Jaime Esteban Llancari Cardenas, de nacionalidad peruano, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. **21882513**, quien procediendo por derecho propio, manifiesta **haber nacido el día 12/07/1977**, ser trabajador independiente de ocupación y tener el estado civil de casado, domiciliado en Caserío Atamayo s/n, del distrito de Chavín, provincia de Chíncha, departamento de Ica.

3. Juan Daniel Romero Martinez, de nacionalidad peruano, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. **09992119**, quien procediendo por derecho propio, manifiesta **haber nacido el día 22/06/1957**, ser trabajador independiente de ocupación y tener el estado civil de soltero, domiciliado en Mz. B-1 Lote 29 Urb. San Diego Vipol 2da Etapa, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

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: Sírvese Ud. extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **Transferencia de Derecho de Posesión**, que celebramos de una parte **Yeny Vilma Manrique Ramirez**, identificada con Documento Nacional de Identidad Nro. **40461065**, domiciliada en Jirón Chíncha s/n, del distrito de Chavín, provincia de Chíncha, departamento de Ica y **Jaime Esteban Llancari Cardenas**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. **21882513**, domiciliado en Caserío Atamayo s/n, del distrito de Chavín, provincia de Chíncha, departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará **Los Transferentes** y de la otra parte **Juan Daniel Romero Martinez**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. **09992119**, domiciliado en Mz. B-1 Lote 29 Urb. San Diego Vipol 2da Etapa, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará **"El Adquiriente"**, bajo las siguientes cláusulas.

Primera: Predio materia del contrato.- Los transferentes declaran ser poseedores y titulares del derecho de posesión de un predio ubicado en Calle Tasayco s/n – Barrio El Progreso, del distrito de Grocio Prado, provincia de Chíncha, departamento de Ica, con una extensión aproximada de 4,127.50 m2 (cuatro mil ciento veintisiete punto cincuenta metros cuadrados), con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el frente (Sur), con la Calle Tasayco, en una línea recta de 65.00 ml.; Por la derecha (Este), con Pasaje Común, en una línea recta de 63.50 ml.; Por la izquierda (Oeste), con la Propiedad de Víctor Peña Castillo, en una línea recta de 63.50 ml.; y Por el fondo (Norte), con la Propiedad de Pedro Félix Félix, en una línea recta de 65.00 ml.

Segunda: Antecedentes de adquisición. Los transferentes declaran que el inmueble objeto del presente contrato fue adquirido mediante instrumento denominado "Contrato Privado de Transferencia de Posesión de Inmueble" de fecha cierta veintinueve de junio



de dos mil nueve (29/06/2009), celebrado con su anterior titular, doña Silvia Acevedo Cusipuma, cuyas firmas fueron legalizadas ante Notario Público de Chíncha, Dra. Verónica Urquiza Solís; por lo que, con el derecho así adquirido, lo proceden a transferir legalmente a favor del adquirente.

Tercera: Reconocimiento fáctico de la posesión. Los transferentes declaran que se hallan en posesión real y efectiva del predio objeto de transferencia desde la fecha de adquisición hasta la actualidad, ejerciendo sobre el mismo todos los poderes inherentes al derecho de propiedad, habiendo merecido el reconocimiento no solo de los colindantes y vecinos, sino también de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado, conforme se desprende de los Certificados de Posesión de fechas veintidós de junio de dos mil nueve, trece de febrero de dos mil diez, diecisiete de marzo de dos mil once, cuatro de enero de dos mil doce, doce de junio de dos mil trece, ocho de agosto de dos mil catorce, catorce de mayo de dos mil quince, treinta de marzo de dos mil dieciséis y cinco de julio de dos mil diecisiete, todos expedidos por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado a favor de la transferente **Yeny Vilma Manrique Ramirez**; asimismo, dicha transferente también se halla inscrita como contribuyente para los efectos del Impuesto al Patrimonio Predial del citado predio, bajo el Código Nro. 11782, conforme fluye de las hojas H.R., P.U. y comprobantes de pago del mencionado impuesto, emitidos desde hace varios años atrás por la tantas veces citada municipalidad; finalmente, agregan los transferentes que la totalidad del perímetro del inmueble objeto del presente contrato se halla cercado con bloquetas de cemento; todo lo cual declara conocer el adquirente en toda su amplitud.

Cuarto: Transferencia de la posesión. Por virtud del presente contrato, los transferentes en uso de las facultades que les confiere el Derecho de Posesión según disposición del artículo 882 y 901 del Código Civil, transfiere el Derecho de Posesión y la Posesión en sí, del predio descrito en la cláusula primera de esta minuta en favor del adquirente a cambio de una contraprestación dineraria ascendente a la suma de S/ 120,000.00 (ciento veinte mil con 00/100 soles), monto que será cancelado por el adquirente a favor de los transferentes, mediante un cheque de gerencia girado a favor de la transferente **Yeny Vilma Manrique Ramirez**, el cual será insertado en la escritura pública que origine la presente minuta.

Quinto: Proporcionalidad de prestaciones y alcances del contrato. Ambas partes manifiestan que existe perfecta equivalencia entre el derecho posesorio transferido y la contraprestación dineraria establecida, haciéndose mutua gracia y donación de alguna diferencia imperceptible que hubiera; declarando además que la transferencia posesoria es ad corpus, comprende suelo, subsuelo, aires, entradas, salidas, usos costumbres y todo cuanto de hecho o de derecho le corresponda al inmueble descrito en la primera cláusula de esta minuta, sin reserva ni limitación alguna.

Sexto: Gravámenes y evicción. Asimismo, los transferentes declaran que sobre el inmueble materia de transferencia, no pesa ningún derecho preferente, gravamen, ni medida judicial o extrajudicial que pudiera impedir o limitar en alguna forma el ejercicio de la posesión por parte de la adquirente; obligándose en todo caso al saneamiento por evicción o por vicio oculto, conforme a ley.

Séptimo: Naturaleza de la posesión y carácter no registrable. Ambas partes manifiestan que están debidamente informados sobre la naturaleza jurídica de la presente transferencia que no comprende la propiedad del predio ni otros derechos reales distintos



S-002 0165606 FS

1056

del derecho de posesión. En tal sentido, la presente transferencia por sí misma no constituye acto registrable en el Registro de la Propiedad Inmueble, ni oponible a derechos inscritos en favor de terceros.

Octavo: Voluntad contractual y licitud del contrato. Ambas partes declaran que conocen la naturaleza jurídica, contenido y efectos legales del presente acto jurídico; dejando 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; expresando que se conocen entre sí y por consiguiente, asumen cualquier responsabilidad sobre la veracidad de lo manifestado y la autenticidad de la documentación presentada.

Novena: 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 que proceden a firmarlo en Chíncha a los **catorce días del mes de agosto del año dos mil dieciocho**. Sirvase Ud. Señor Notario agregar las demás cláusulas e insertos de Ley, cuidando de expedirnos los testimonios correspondientes.

Firmado por: Yeny Vilma Manrique Ramírez, Jaime Esteban Llancari Cardenas y Juan Daniel Romero Martinez

Firmado por: Marco Arturo Díaz Oré.- Abogado.- Reg. CAC N° 538.

Constancias.

Constancia uno: Verificación de identidad. Artículo 55 in fine Dlg. 1049.

Dejo constancia de haber cumplido con verificar la identidad de todos los otorgantes y/o intervinientes en la extensión del presente instrumento, mediante la presentación de su respectivo Documento Nacional de Identidad y utilizando la comparación biométrica de las huellas dactilares a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil-Reniec. **Doy fe.**

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 dineraria derivada del presente contrato, ante lo cual, me ponen a la vista un cheque de gerencia, cuya información sustancial se transcribe a continuación: "Interbank.- 13/08/2018.- S/ **** 120,000.00.- RUC: 20100053455.- Nro. 08628664 8.- 003.- 916.- 0400401012 42.- Pague a la orden de: Manrique Ramirez Yeny Vilma.- Ciento*veinte*mil*00/100soles.- Cheque de gerencia.- No negociable.- Sello y firma de Harold Cortez Figueroa, Asistente Procesos, Soporte Banca Comercial.- Ghulliana Rizzo Paredes, Asistente Operaciones". **Doy fe.**

Constancia tres: Impuesto a la Renta Segunda Categoría Dlg. 945.

Dejo constancia igualmente, que el presente acto jurídico no constituye acto de disposición que transmita el dominio de un inmueble a título oneroso; por tanto, no se halla afecto al pago del **Impuesto a la Renta Segunda Categoría** por aplicación a contrario sensu del artículo 5 de la Ley del Impuesto a la Renta. **Doy Fe.**

Constancia cuatro: Impuesto de Alcabala Dlg. 776

Dejo constancia que el presente acto jurídico no constituye transferencia de propiedad, sino únicamente del derecho de posesión; por tanto al no se halla afecto al impuesto de alcabala por aplicación a contrario sensu del artículo 21 de la Ley del Impuesto de Alcabala. **Doy Fe.**



Constancia cinco: 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. **Doy fe.**

III. CONCLUSIÓN:

Fe de entrega y cancelación.

Doy fe, que en este acto, los transferentes declaran ante mí, que se hallan conformes con la transferencia efectuada a favor del adquiriente; por su parte, el adquiriente declara ante mí que se halla conforme con la adquisición de la posesión en los términos ya señalados. Asimismo, los contratantes declaran que la totalidad de la contraprestación dineraria por la transferencia del derecho de posesión ha sido cancelada por el adquiriente a favor de los transferentes, de conformidad con el cheque de gerencia cuya información sustancial se ha insertado líneas arriba.

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 y/o imprimir sus respectivas huellas digitales, según corresponda, junto conmigo de lo que doy fe. La presente escritura se inicia en la foja con serie S-002 Nro. 0165604 vta. y concluye en la foja con serie S-002 Nro. 0165606 vta. de mi Registro de Escrituras Públicas correspondiente al año dos mil dieciocho, concluyendo el proceso de firmas el catorce de agosto de dos mil dieciocho. Doy Fe. / MADO.

Yeny Vilma Manrique Ramirez

Yeny Vilma Manrique Ramirez



Jaime Esteban Llancari Cardenas

Jaime Esteban Llancari Cardenas



Juan Daniel Romero Martinez

Juan Daniel Romero Martinez



NO COPIE

ARCHIVO REGIONAL DE ICA

TESTIMONIO N° 373

EL JEFE DEL ARCHIVO REGIONAL DE ICA, QUE SUSCRIBE, EXPIDE ESTE TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 478 DE: TRANSFERENCIA DE DERECHO DE POSESION; DE FECHA: 14 DE AGOSTO DE 2,018; QUE OTORGA: DOÑA YENY VILMA MANRIQUE RAMIREZ Y ESPOSO; A FAVOR DE: DON JUAN DANIEL ROMERO MARTINEZ; EXTENDIDA ANTE EL EX NOTARIO PÚBLICO: JOSE CIRILO FLORES QUILLE, DEL PROTOCOLO N° 16, DEL AÑO 2,018, FOLIO N° 1,054 VUELTA AL FOLIO N° 1,056 VUELTA, TESTIMONIO QUE CONCUERDA CON LA MATRIZ OBRANTE EN NUESTRO FONDO DOCUMENTAL CONSISTENTE EN 05 (CINCO) FOJAS; Y QUE PREVIA CONFRONTACIÓN, RUBRICO EN CADA UNA DE SUS FOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR LA LEY N° 25323, DECRETO SUPREMO N° 008-92-JUS Y SUS MODIFICATORIAS.=====

EL PRESENTE TESTIMONIO SERÁ PRESENTADO PARA SU INSCRIPCIÓN A LA SUNARP POR EL SR(A): YENY VILMA MANRIQUE RAMIREZ, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 40461065. =====

SE DEJA CONSTANCIA QUE, EL PROTOCOLO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE EMPASTADO. =====

ASIMISMO, ES NECESARIO PRECISAR QUE, ESTA DIRECCIÓN NO TIENE COMPETENCIA PARA REALIZAR PERITAJES, Y NO CONSERVA REGISTRO DE FIRMAS Y SELLOS DE LOS ARCHIVOS NOTARIALES QUE CUSTODIAMOS POR MANDATO LEGAL.

CONFORME A LA DIRECTIVA N° 001-2020-AGN/DAN, EN EL NUMERAL 6.9 DE LOS ALCANCES DE LA RESPONSABILIDAD “EL FUNCIONARIO O SERVIDOR CIVIL QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD DEBE ACTUAR CON LA DILIGENCIA REQUERIDA DE ACUERDO A SUS FACULTADES. NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LA AUTENTICIDAD, VALIDEZ, VERACIDAD, CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL O POR CUALQUIER INOBSERVANCIA LEGAL DEL NOTARIO QUE AUTORIZA EL INSTRUMENTO PROTOCOLAR NI POR LA FIRMA, SELLOS, IDENTIDAD, CAPACIDAD O REPRESENTACION DE QUIENES APARECEN SUSCRIBIENDOLA”. =====

EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO, EN MÉRITO A LA SOLICITUD ADMINISTRATIVA N° 467 DE FECHA 23 DE JUNIO DE 2026, Y DEL RECIBO DE PAGO N° 456309, CON DERECHOS: S/ 5.20 =====

ICA, 09 DE JULIO DE 2026

FIRMADO DIGITALMENTE POR
Abog. RONALD ENRIQUE DE LA CRUZ MAYAUTE
JEFE DE LA OFICINA DE ARCHIVO REGIONAL