



07.01. Compra-venta

Concepto:

El contrato de *compraventa* es el acto jurídico mediante el cual la persona denominada “vendedor” se obliga a transferir a otro denominado “comprador” la propiedad de un bien a cambio del pago de su precio en dinero.

Base legal:

- Decreto Legislativo N° 1049, art. 2° y 50°.
- Código Civil, arts. 140, 1351, 1354 y 1529 y ss.
- Directiva de Sunarp.

Requisitos:

- Comparecencia de los titulares registrales (vendedores) y adquirentes (compradores), portando sus D.N.Is. o documentos oficiales de identidad en caso de extranjeros.
- Verificación Biométrica de identidad de los solicitantes nacionales.
- Verificación de identidad con la base de datos de migraciones para los extranjeros.
- En caso de actuar a través de apoderado, certificado de vigencia de poder actualizado expedido por SUNARP.
- Si uno de los comparecientes es persona jurídica, certificado de vigencia de poder actualizado expedido por SUNARP.
- Minuta autorizada por abogado y suscrita por ambas partes (vendedores y compradores), con intervención de los cónyuges, en caso de ser casados.
- Copia literal actualizada de la partida registral del inmueble materia de venta.
- Certificado negativo de inscripción en Registro Personal. De ser positivo, copia literal del Registro Personal.
- Acreditar la bancarización del medio de pago utilizado la cancelación del precio de venta, para dejar constancia en la escritura pública.
- Declaración jurada de autoavalúo (impuesto predial del año de la venta), incluyendo el HR y el PU, así como los recibos de pago del impuesto de todo el año en que se efectúa la transferencia o la constancia de no adeudos respectiva.
- Pago de Impuesto a Alcabala, excepto supuestos de exoneración (10 U.I.T) o inafectación.
- Recibo de pago a cuenta del Impuesto a la Renta, cuando corresponda (para venta de bienes adquiridos después del 01.01.2004).

Derechos notariales:

- De S/ 0.00 a S/ 1,000.00 S/ 200.00
- De S/ 1,001.00 a S/ 5,000.00 S/ 250.00
- De S/ 5,001.00 a S/ 10,000.00 S/ 270.00
- De S/ 10,001.00 a S/ 20,000.00 S/ 350.00
- De S/ 20,001.00 a S/ 50,000.00 S/ 380.00
- De S/ 50,001.00 a S/ 100,000.00 S/ 450.00

Por importes mayores a 100,000 el cálculo para el exceso será el 1/1000 más S/ 500.00.

Todos los importes incluyen IGV.