

MINUTA DE DONACIÓN DE BIEN INMUEBLE

Señor Notario Público:

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas, una de DONACIÓN, que celebran, de una parte, don SULPICIO SEVERINO FLORES JIMÉNEZ, de nacionalidad peruana, de estado civil viudo, Ingeniero Zootecnista, identificado con DNI. N° 23817884, con dirección domiciliaria para estos efectos, en la urbanización San Judas Chico 3-b-4 del distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, en representación de doña MARÍA DE LA PALOMA TOMÉ DÍAZ, de nacionalidad española, de estado civil viuda, identificada con DNI 32417719R y pasaporte N° AAD53686¹, con poder debidamente inscrito en la Partida Registral N° 11022852 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Quillabamba, de la Zona Registral N° X, Sede Cusco, (~~y de la ONG. ASOCIACIÓN LABAÑOU SOLIDARIA~~);² a quien en lo sucesivo se le denominará “EL DONANTE”; y de la otra, la DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO DEL MINISTERIO DE CULTURA, con RUC. N° 20490345397, con domicilio en la Avenida de la Cultura No 238-B (Condominio Huáscar), del distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, representada por el Antropólogo DAVID UGARTE VEGA CENTENO, en

1 Necesitaríamos saber el número de pasaporte actual de Paloma y copia escaneada por si hace falta ya que parece ser que los números cambian con las renovaciones y para evitar discordancias en la documentación. Por cierto también os adjuntaremos las indicaciones que nos han mandado para elaborar el poder especial que haría falta que llevase Paloma al consulado más cercano, en cuanto os sea posible empezar su elaboración. Esto es textualmente lo que nos han dicho que hagamos :***En cuanto al modelo de poder que debe otorgar la señora María de la Paloma a favor de Sulpicio, debe hacerse en el Consulado Peruano más próximo, con el formato para poderes que tienen allí, pero con la siguiente particularidad: PODER ESPECIAL QUE OTORGA DOÑA MARIA DE LA PALOMA TOME DIAZ A FAVOR DE DON SULPICIO SEVERINO FLORES, PARA QUE EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN Y CON FACULTADES ESPECIALES PUEDA REALIZAR ACTOS DE DISPOSICION DE DERECHOS SUSTANTIVOS, EN LA FORMA DE DONACION, DEL INMUEBLE (consignar todos los datos relacionados con el inmueble)....., A FAVOR DE LA DIRECCION DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO DEL MINISTERIO DE CULTURA, CON LAS FACULTADES ESPECIALES CONTENIDAS EN EL ART. 75 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE DONACION. Las demás cláusulas del poder son las que se utilizan en todas las formas de poder.***

2 No caímos en esto pero si de la casa sólo es titular Paloma (al menos así consta en Perú, aunque en España lo sea la ONG lo que rige es la titularidad en el territorio peruano, lo que no impide que se recoja en la placa que la donación la realizó la ASOCIACIÓN LABAÑOU SOLIDARIA, ya que la placa no tiene efectos jurídicos pero este documento sí)

calidad de Director, identificado con DNI. N° 23851585, designado mediante Resolución Ministerial No 274-2011-MC, de fecha 01 de agosto de 2011, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL DONATARIO"; bajo los siguientes términos y condiciones:

CLAUSULA PRIMERA: DE LAS PARTES.- EL DONANTE, es propietario del inmueble: lote N° 05 de la Manzana "A" del Centro Poblado de Pucyura, ubicado en el distrito de Vilcabamba, provincia de La Convención, departamento de Cusco, denominada "Casa Labañou Solidaria", con un área de 694.50 m² (seiscientos noventa y cuatro punto cincuenta metros cuadrados), por haberlo adquirido en virtud de la Escritura Pública de Compra Venta por ante el Notario Público de Cusco Doctor Orlando Pacheco Mercado, por licencia del titular Doctor Jorge Oswaldo Bustamante Aragón, en fecha 27 de febrero de 2004, de los anteriores propietarios don Celestino Saldívar Quintanilla y esposa doña Higidia Huamán Huillca, título debidamente inscrito en la Partida Registral N° 11001191 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Quillabamba, de la Zona Registral N° X Sede Cusco. El DONATARIO, Dirección Desconcentrada de Cultura Cusco, es el órgano desconcentrado encargado, dentro de su ámbito territorial, de actuar en representación y por delegación del Ministerio de Cultura; es responsable de ejercer de manera desconcentrada las funciones ejecutivas del Ministerio, relacionadas a las materias de patrimonio cultural, industrias culturales, artes, museos e interculturalidad, implementando las políticas, lineamientos técnicos, directivas establecidas por la alta dirección y los órganos de línea del ministerio, en concordancia con la política del Estado y con los planes sectoriales y regionales en materia de cultura, concordante con el Art. 96° del Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Decreto Supremo N° 005-2013-MC. Es la Unidad Ejecutora N° 002 MC-Cusco, dentro del Pliego 003 del Ministerio de Cultura; siendo sus objetivos principales la identificación, registro, investigación, conservación, restauración, preservación, puesta en valor, promoción y difusión de los bienes culturales de nuestra región.

CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DE LA DONACIÓN.- Por la presente EL DONANTE por derecho de representación de su poderdante María de la Paloma Tomé Díaz, en ejercicio de su libre voluntad, sin coacción o influencia de quien quiera que sea, hace donación intervivos y gratuitamente a favor de EL

DONATARIO, de la totalidad del inmueble descrito en la clausula anterior, con un área de 694.50 m² (seiscientos noventa y cuatro punto cincuenta metros cuadrados); con un perímetro de 131.10 ml (ciento treinta y uno punto diez metros lineales); que colinda por la parte del frente: con el Jirón Manco Inca con 13.20 ml; por el costado derecho: con el lote A-19, con 25.20 ml, y con el lote A-6 con 23.00 ml; por el costado izquierdo: con el lote A-20 con 25.00 ml y 5.20 ml, y con el lote A-4 con 23.00 ml; por el fondo: con la calle Gregorio Monzón con 16.50 ml. EL DONATARIO, a su turno, expresa su voluntad de aceptar la donación del referido bien y se compromete a recibirlo en la forma y oportunidad pactadas en las clausulas siguientes.

CLAUSULA TERCERA: VALOR DE LA DONACIÓN.- se aclara que el presente acto jurídico es a título gratuito, sin embargo para efectos referenciales de la elaboración del presente contrato, las partes convienen en declarar como valor del inmueble materia de donación la suma de S/. 54,563.06 (cincuenta y cuatro mil quinientos sesenta y tres con cero seis nuevos soles), tomando en cuenta el valor establecido en el autovaluo³.

CLAUSULA CUARTA: PLAZO Y MODO DE ENTREGA.- EL DONANTE se obliga a perfeccionar la entrega del inmueble materia del presente contrato de donación a EL DONATARIO, al momento de la suscripción del presente instrumento. La entrega material del inmueble materia del presente contrato de donación, se realiza ad corpus, en acto público y formal, con participación de las autoridades municipales y otras del distrito de Vilcabamba y la provincia de La Convención⁴.

3 Hemos acordado que para facilitar los trámites ante notarios y registros acordar ese monto, de haber puesto otro quizás nos hubiesen requerido un peritaje para demostrar el valor que dabamos a la propiedad. De esta forma es un valor que ya está reconocido ante la administración y no puede haber lugar a discusión.

4 Nuestro abogado nos aclaró que no podían firmar como testigos en este documento porque no son parte pero si podrán serlo en el acto público. Además hemos acordado que la entrega material de las llaves se hará efectiva el día del acto público lo que nos da margen a Sulpi y a mí para retirar las cosas de la casa que hagan falta. En principio les consultamos si consideraban necesarias las camas, literas, etc porque sino nosotros podríamos donarselas a alguien etc, comentaron que todo les vendría muy bien para los equipos de investigación y para el personal permanente allí para el proyecto y que en todo caso si había algo que no necesitasen que ya lo donarían pero que si todo el equipamiento estaba ya allí podría instalarse la persona contratada cuanto antes y comenzar la puesta en marcha inmediatamente.

CLAUSULA QUINTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

A/ OBLIGACIONES DEL DONATARIO.-

- El DONATARIO se obliga a destinar el uso del inmueble para fines exclusivamente culturales, en forma de Casa de la Cultura⁵ abierto a la población, con realización de actividades propias de la naturaleza cultural del Ministerio de Cultura, no pudiendo cambiarse el uso del inmueble a otros fines distintos.
- Se colocará una placa recordatoria en un lugar visible del inmueble, en la que conste que fue donado por la ASOCIACIÓN LABAÑOU SOLIDARIA, y que la adquisición del inmueble se financió con fondos de la Xunta de Galicia y la Cooperación Gallega.
- El inmueble conservará el nombre de "Casa de Cultura Labañou Solidaria".
- El donatario se obliga a destinar un máximo del veinte por ciento del total del inmueble a administración, debiendo el resto destinarse a la realización de actividades culturales y educativas⁶ a programarse.⁷
- Las actividades culturales a desarrollarse en el inmueble donado se iniciarán en un plazo no mayor a un año, computable desde la fecha de celebración de este contrato.⁸
- El donatario no podrá ceder o transferir el inmueble donado a favor de otra Entidad, así ésta sea estatal. Todo acto contrario a la voluntad expresada por el donante en el presente instrumento; será nulo de pleno derecho.

5 Se retira la referencia a Pucyura para que abarque todo el distrito.

6 Se elimina educativas porque daría lugar a que hubiese implicación sí o sí del ministerio de educación, lo que no implica que no haya actividades educativas o de capacitación. Han mencionado el envío de una persona promotora para la sensibilización de la población hacia la cultura y su protección (bien! Bien! Bien!), a ver si así personajes como el Edio dejan de hacer el café.

7 Hemos abierto el margen hasta el 20% ya que ellos estaban considerando como usos administrativos hasta los posibles almacenes en los que depositar las obras en exposición o donde se pudiesen hacer análisis de restos arqueológicos, etc.

8 ¿Os parece que les propongamos que el plazo de un año cuente desde la entrega de las llaves? no vaya a ser que por las lluvias u otra cosa no se pudiese realizar el acto público digamos hasta Marzo y el año hubiese empezado a correr desde la firma supongamos que en diciembre. De todas formas lo tienen tan claro, tienen presupuestos y hasta ya un proyecto diseñado para la zona que no creo que les haga falta el año natural, están deseando empezar.

- Que el incumplimiento de estas obligaciones dará lugar a que el donante pueda resolver y exigir la devolución⁹.

B/ OBLIGACIONES DEL DONANTE

- EL DONANTE declara que sobre el bien materia de donación mediante el presente documento, no pesa ni recae carga alguna o medida de embargo, judicial o extrajudicial que limite su libre uso o disposición, obligándose de ser necesario al saneamiento por evicción que corresponda.

CLAUSULA SEXTA: CARACTERÍSTICAS DE LA DONACIÓN.- EL DONANTE entrega a EL DONATARIO a título gratuito el bien inmueble descrito en la clausula primera, bajo la condición de que no tenga otro uso o empleo de acuerdo a lo señalado en la clausula quinta. EL DONATARIO acepta el bien donado y las condiciones dadas por el donante para el empleo de dicho bien inmueble materia de donación, que no son otros que los fines para los cuales fue otorgada y en armonía con las funciones de la Dirección Desconcentrada de Cultura Cusco; por tanto, es conecedor de las consecuencias de su incumplimiento.

CLAUSULA SÉTIMA: VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO¹⁰. Cualquier persona natural o jurídica que tenga conocimiento del incumplimiento comprobado por parte de EL DONATARIO de los fines para los cuales se le entregó el bien materia de donación, queda legitimada para exigir por escrito el estricto cumplimiento de los

9 Esta mención no hace daño, dice “pueda” así que no nos obliga en ningún caso.

10 Bien, aquí la figura de María Elena fue primordial. Yo llevaba días rayándome la cabeza con que apareciese la “rescisión” del contrato ya que nosotros no queríamos rescindir el contrato y que mucho menos la propiedad del bien revirtiera en nosotros si algo iba mal, nuestro interés era su destino a fines culturales con las mayores garantías y punto. Con esta nueva redacción se otorga a la población la facultad de supervisión y control, incluso la denuncia ante los tribunales PERO con el objeto de que sean los tribunales los que obliguen al Ministerio a cumplir, sí o sí. Así aparecen como dos fases, una primera más informal por la que con cualquier carta (no hace falta que sea notarial) la población les pueda llamar la atención a que cumplan y si persisten en su actitud es cuando se acude a los tribunales. Con el diálogo y la confianza que nos han generado en las 3 reuniones con ellos aún y todo aceptan nuestros temores sobre la posibilidad de que las personas que están en el ministerio dentro de 10 años no tienen su visión y compromiso pueda ser necesaria una cláusula así.

extremos del presente instrumento, bastando para ello comunicación por cualquier medio al donatario para hacer efectivo sus alcances.

En caso de reiterado incumplimiento comprobado quedan legitimadas dichas personas, para acudir al poder judicial exigiendo el cumplimiento estricto del objeto de la donación.

CLAUSULA OCTAVA: COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES.- Los domicilios de las partes¹¹ intervinientes en el presente contrato, son los declarados al inicio del mismo, los cuales han sido señalados para efectos de la validez de las comunicaciones o notificaciones entre los suscribientes.

(Será retirada y se sustituye por convenio entre los 3 para hacerla depositaria)¹² Las comunicaciones dirigidas entre las partes adicionalmente deberán ser puestas en conocimiento a la Municipalidad Distrital de Vilcabamba (sita en Plaza de Armas S/N Pucyura), que será depositaria de una copia notarial de este documento de donación y de toda documentación a que de lugar en el futuro. La misma que será accesible a la población.-

A efectos del cambio de domicilio de alguno de los suscribientes de la presente, este solo será oponible en tanto las demás partes fueran notificadas mediante carta notarial, los efectos de dicho cambio se inician una vez se haya notificado debidamente a las partes.

11 Como las partes son Sulpicio (en representación de Paloma) y Cultura sólo pueden figurar ellos.

12 Aquí de nuevo surge la figura de María Elena. Nos pregunta si hemos hecho partícipe a la Municipalidad de esta cláusula, le comentamos que tenemos cierto temor a que la Municipalidad pueda intentar ocupar la casa o boicotear el proceso de cesión y que por eso todavía no saben mucho aunque por el convenio están advertidos hace ya tiempo de que negociamos la cesión de la casa. El problema con la redacción anterior en la que la Municipalidad se convierte en depositaria de la documentación es que le estamos obligando a asumir unas responsabilidades sin que la haya aceptado, por lo que ha propuesto una solución que a todos los presentes nos pareció la más adecuada, además la Municipalidad no dispone de registros públicos, sólo de censo así que sería inútil la cláusula tal y como está redactada. Su propuesta es elaborar un convenio entre las 3 partes (Muni, nós e Cultura) para que se firme el día del acto público, se trataría de un convenio muy sencillo con contexto, las partes y las obligaciones de éstas. Estamos redactando una carta para avisar a la Municipalidad del fin del convenio (no se ha renovado desde octubre que venció) y de que va a tener que abandonar las instalaciones. Sería importante redactarla para que abrace la entrada de esta administración en el distrito incluso para calmar sus ánimos políticamente dándoles las gracias públicamente por el buen uso hasta ahora (ejem ejem) y por su rol de facilitadora y garante de las funciones de supervisión y control de la población. Os la enviaremos lo antes posible para que hagáis las aportaciones pertinentes.

CLAUSULA NOVENA: GASTOS TRIBUTARIOS Y AFECTACIONES.- Todos los gastos notariales y registrales, cuyo fin sea la redacción e inscripción del presente contrato en los registros públicos de la ciudad de Quillabamba, serán por cuenta de EL DONATARIO, así como la expedición de un Testimonio Notarial.

CLAUSULA DECIMA: COMPETENCIA.- Frente a cualquier controversia que surja por efectos del presente contrato, las partes declaran su deseo de sometimiento a la competencia territorial de los juzgados de la ciudad y cercado del Cusco, así como renuncian a la vía arbitral.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: APLICACIÓN SUPLETORIA DE NORMAS.- En los puntos no regulados en el presente contrato sobre la relación jurídica que se establece, será de aplicación en primer lugar las normas de donación de los Arts. 1621° al 1647° del Código Civil. Asimismo en los alcances generales le será de aplicación las normas de acto jurídico, obligaciones y fuentes de las obligaciones del Código Civil, pudiendo ser también de aplicación, de ser el caso, las demás normas del ordenamiento jurídico que le resulten .

Agregue usted señor Notario Público las demás formalidades de Ley, inserte lo que corresponda; finalmente remita los partes notariales al Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Quillabamba¹³, para su inscripción.

Cusco de diciembre de 2013.

SULPICIO SEVERINO FLORES JIMÉNEZ
CENTENO
DNI. N° 23817884

DAVID UGARTE VEGA
DNI. N° 23851585

13 Les hemos pedido que consulten cual es el registro más adecuado ya que la primera inscripción registral está en Cusco pero que de ser posible se haga en Quillabamba por motivos de proximidad a la población.