

PROMESA DE COMPRAVENTA

(Minuta modelo — artículo 1611 del Código Civil)

Entre los suscritos a saber: _____, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. _____ de _____, domiciliado(a) en _____, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y _____, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. _____ de _____, domiciliado(a) en _____, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos convenido celebrar la presente promesa de contrato de compraventa, la cual se registrá por el artículo 1611 del Código Civil y demás normas concordantes, y en especial por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender, transferir y entregar a título de venta real y verdadera a EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar y pagar en el precio y forma que se indican más adelante, el siguiente bien [inmueble / mueble]: _____, ubicado en _____, identificado con matrícula inmobiliaria / número de serie o placa No. _____, en adelante **EL BIEN**.

CLÁUSULA SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio total de la compraventa es la suma de _____ (\$_____) moneda corriente, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR así:

- La suma de \$_____ a título de arras o cuota inicial, que se paga en este acto y de lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibo a satisfacción.
- El saldo de \$_____ que se pagará de la siguiente forma:

CLÁUSULA TERCERA. NATURALEZA DE LAS ARRAS

Las arras entregadas se pactan como arras de retractación / arras confirmatorias [señalar la que aplique], de conformidad con los artículos 1859 y siguientes del Código Civil. Si se pactan como arras de retractación, cualquiera de las partes podrá retractarse de la presente promesa, perdiendo el PROMITENTE COMPRADOR la suma entregada, o debiendo el PROMITENTE VENDEDOR restituirla doblada, según el caso.

CLÁUSULA CUARTA. PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA O CONTRATO DEFINITIVO

Las partes se obligan a suscribir el contrato prometido (escritura pública de compraventa o documento definitivo, según la naturaleza del bien) dentro del término de _____ (_____) días calendario, contados a partir de la fecha de suscripción de la presente promesa, es decir, a más tardar el día _____ de _____ de _____, en la Notaría _____ del Círculo de _____, a las _____ horas.

CLÁUSULA QUINTA. CONDICIONES PARA LA FIRMA DEL CONTRATO DEFINITIVO

La suscripción del contrato prometido queda sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que EL PROMITENTE VENDEDOR acredite ser titular del pleno dominio de EL BIEN y que este se encuentre libre de embargos, hipotecas, pignoraciones, litigios, afectación a vivienda familiar o cualquier otro gravamen o limitación al dominio, salvo que se indique lo contrario.
- Que EL PROMITENTE VENDEDOR se encuentre a paz y salvo por concepto de impuestos, valorización, cuotas de administración y demás obligaciones que graven EL BIEN hasta la fecha de la entrega.
- Que EL PROMITENTE COMPRADOR haya cancelado la totalidad del precio pactado, o el saldo correspondiente, en la forma indicada en la cláusula segunda.
- Que, de requerirse financiación, EL PROMITENTE COMPRADOR cuente con la aprobación del crédito respectivo antes de la fecha señalada para el otorgamiento de la escritura.
- _____

CLÁUSULA SEXTA. ENTREGA MATERIAL DEL BIEN

La entrega material y real de EL BIEN se realizará el día _____, libre de ocupantes y en las condiciones en que fue inspeccionado por EL PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA SÉPTIMA. GASTOS

Los gastos notariales se sufragarán por partes iguales entre las partes; el impuesto de registro y los derechos de registro correrán por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR; y el impuesto de ganancia ocasional o renta que se cause en cabeza de EL PROMITENTE VENDEDOR será asumido por este, salvo pacto en contrario.

CLÁUSULA OCTAVA. CLÁUSULA PENAL

En caso de que alguna de las partes incumpla las obligaciones derivadas de la presente promesa, en especial la de suscribir el contrato prometido dentro del plazo pactado, deberá pagar a la otra parte, a título de pena, la suma de _____ (\$ _____), sin perjuicio del derecho de la parte cumplida a exigir el cumplimiento de la obligación principal más la indemnización de perjuicios a que haya lugar, o a solicitar la resolución del contrato.

CLÁUSULA NOVENA. REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA PROMESA

La presente promesa cumple con los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, esto es: consta por escrito; el contrato prometido no es de aquellos que la ley declara ineficaces por no concurrir requisitos distintos a los aquí pactados; contiene un plazo o condición que fija la época en que ha de celebrarse el contrato prometido; y especifica de tal manera el contrato prometido que solo falte para su perfeccionamiento la tradición del bien o las formalidades legales.

CLÁUSULA DÉCIMA. MÉRITO EJECUTIVO

El presente documento, junto con los recibos o comprobantes de pago correspondientes, presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones dinerarias aquí contenidas, de conformidad con la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES

Para efectos de este contrato, las partes señalan como direcciones para recibir notificaciones las siguientes: EL PROMITENTE VENDEDOR, _____; EL PROMITENTE COMPRADOR, _____.

En constancia de lo anterior, se firma la presente promesa de compraventa en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en el municipio de _____, a los _____ días del mes de _____ de _____.

EL PROMITENTE VENDEDOR

Nombre: _____

C.C. No.: _____

EL PROMITENTE COMPRADOR

Nombre: _____

C.C. No.: _____

TESTIGO

Nombre: _____

C.C. No.: _____

TESTIGO

Nombre: _____

C.C. No.: _____