Compraventa de inmueble (minuta de escritura pública)

PLANTILLA GRATUITA · FIRMACLARA

Cómo usar esta plantilla

- Para qué sirve: minuta base para la escritura pública con la que se vende un inmueble, normalmente después de una promesa de compraventa. La firma se hace ante notario y luego se registra.
- La compraventa de inmuebles solo se perfecciona por escritura pública (art. 1857 del Código Civil). Esta minuta se entrega a la notaría; no basta con firmarla en privado.
- Reemplaza todo lo que aparece entre corchetes y en negrita, por ejemplo **[NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL]**. Cuando veas opciones separadas por «/», conserva solo la que aplique.
- Las cláusulas o frases marcadas **[OPCIONAL]** puedes conservarlas o eliminarlas según tu caso.
- Es un modelo de referencia: verifica que no haya cambios legales o jurisprudenciales y ajústalo a tu negocio. No constituye asesoría legal; si el negocio es importante, haz que un abogado lo revise.
- Borra este recuadro antes de firmar.

Entre los suscritos:

1. **[NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL]**, identificado(a) con **[CÉDULA DE CIUDADANÍA / NIT]** No. **[NÚMERO]**, con domicilio en **[CIUDAD]**, [que actúa en nombre propio / representado(a) legalmente por **[NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL]**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **[NÚMERO]**, según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de **[CIUDAD]**] (en adelante, el "Vendedor"); y
2. **[NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL]**, identificado(a) con **[CÉDULA DE CIUDADANÍA / NIT]** No. **[NÚMERO]**, con domicilio en **[CIUDAD]**, [que actúa en nombre propio / representado(a) legalmente por **[NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL]**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **[NÚMERO]**, según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de **[CIUDAD]**] (en adelante, el "Comprador" y, conjuntamente con el Vendedor, las "Partes" o, individualmente, una "Parte").

Hacen constar por el presente documento que han celebrado el presente contrato (en adelante, el "Contrato"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que el Vendedor es el propietario del inmueble identificado con **[DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y LINDEROS]** (en adelante, el "Inmueble").
2. Que el Inmueble se encuentra ubicado en **[UBICACIÓN DEL INMUEBLE]** en la ciudad de **[CIUDAD]**.

3. Que las Partes suscribieron una promesa de compraventa el **[FECHA]**.
4. Que el Comprador tiene el interés de comprar el Inmueble.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las Partes suscriben el presente Contrato que obra en las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

Las definiciones contenidas en la presente cláusula se aplicarán al presente Contrato, a sus actas y a cualquier otrosí que se suscriba. Para todos los fines de este Contrato, excepto cuando expresamente se disponga de otra manera o en la medida en que el contexto así lo requiera:

a) Los términos definidos aquí incluyen tanto el plural como el singular y viceversa.

b) Las palabras que conlleven género incluyen todos los géneros.

c) Cualquier referencia a una “Cláusula” o “Anexo” se refiere a una cláusula o anexo de este Contrato, salvo que expresamente se disponga lo contrario.

d) Todas las referencias a este contrato significan este Contrato, incluyendo todos sus Anexos, y las palabras “en el presente”, “del presente”, “al presente” y “en virtud del presente” y otras palabras de tipo similar hacen referencia a este Contrato y a sus Anexos.

e) Los títulos y el orden de los Capítulos y las Cláusulas tienen propósitos de identificación y referencia y no condicionan su interpretación.

f) En caso de contradicción entre el cuerpo principal de este Contrato y sus Anexos, prevalecerá el cuerpo principal del Contrato.

1.1 Definiciones

Para todos los efectos de este Contrato, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

“Impuestos” significa todos los impuestos, tasas, contribuciones, sobretasas tributarias, cargas u obligaciones fiscales y cualquier otra forma de tributación, directos o indirectos, nacionales, departamentales, municipales o de otro tipo, reales o determinados presuntivamente, exigidos o cuya retención o auto retención sea requerida por cualquier autoridad gubernamental.

“Inmueble” tiene el significado asignado en los considerandos del presente Contrato.

“Parte” o “Partes” tiene el significado asignado en el preámbulo de este Contrato.

CLÁUSULA 2. OBJETO

Por medio del presente instrumento público, el Vendedor transfiere a título de venta al Comprador, el derecho de dominio y la propiedad plena que tiene y ejerce sobre el Inmueble ubicado en **[UBICACIÓN DEL INMUEBLE]** identificado con la matrícula inmobiliaria número **[NÚMERO]** y cédula catastral número **[NÚMERO]**, cuyos linderos particulares son:

[LOS LINDEROS]

CLÁUSULA 3. VENTA COMO CUERPO CIERTO

Sin perjuicio de la cabida, extensión y alindamiento previsto en la Cláusula 2, la venta se hace como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del Inmueble.

CLÁUSULA 4. PROPIEDAD HORIZONTAL [OPCIONAL]

El Inmueble forma parte del Edificio **[NOMBRE DEL EDIFICIO]** (Propiedad Horizontal), el cual se encuentra ubicado en el área urbana de la ciudad de **[UBICACIÓN DEL INMUEBLE]**, sometido al régimen de propiedad horizontal, según consta en **[NÚMERO DE ESCRITURA PÚBLICA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NOTARIA, FECHA Y CIUDAD]**, debidamente registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de **[CIUDAD]** el **[FECHA]**, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **[NÚMERO DE FOLIO]**, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal se protocoliza con este instrumento.

CLÁUSULA 5. INMUEBLE

El Inmueble que el Vendedor transfiere por medio de la presente escritura al Comprador, lo adquirió el Vendedor por compra realizada a **[NOMBRE]**, mediante Escritura Pública número **[NÚMERO]** del **[FECHA]** de la Notaria **[NÚMERO]** del Círculo Notarial de la ciudad de **[CIUDAD]**, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **[NÚMERO]** el día **[FECHA]** de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de **[CIUDAD]**.

CLÁUSULA 6. DECLARACIONES DEL COMPRADOR

Con la suscripción del presente Contrato, el Comprador declara:

a) Que conoce las reglamentaciones de urbanismo y del medio ambiente y, todas las demás que le sean aplicables y que hayan sido expedidas por las autoridades correspondientes para el Inmueble (nuda propiedad) objeto de este Contrato.

b) Que conoce el estado material actual del Inmueble, sus áreas y linderos específicos y servidumbres no inscritas y, en tal virtud manifiesta que conoce y acepta la reglamentación vigente en materia de

servicios públicos y su disponibilidad, a la cual está sometido el Inmueble objeto del presente Contrato, así como los usos previstos en los correspondientes reglamentos y normas de urbanismo.

c) Que el origen de los recursos con los que promete adquirir el Inmueble proviene de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Los recursos que entreguen no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, también declara (n) que los activos que se pretenden adquirir no tendrán una destinación ilícita.

Con las presentes declaraciones el Comprador renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante el Vendedor por los motivos expuestos en la presente cláusula.

CLÁUSULA 7. DECLARACIONES DEL VENDEDOR

El Vendedor de manera expresa declara que el Inmueble es de su exclusiva y plena propiedad, que en la actualidad lo posee de manera regular y pacífica y que a la fecha el Inmueble se encuentra libre de embargo, pleito pendiente y demandas civiles y que sobre el no recae ningún tipo de gravamen, censos, anticresis, contrato de arrendamiento por escritura pública, servidumbre, desmembraciones, condición resolutoria, patrimonio de familia.

CLÁUSULA 8. POSESIÓN Y LIBERTAD

Que la enajenación del Inmueble que por medio de este instrumento se realiza, además de la propiedad, dominio y posesión del Inmueble, comprende:

a) **[OPCIONAL]** el derecho de copropiedad que conforme a la ley corresponde al propietario del Inmueble sobre las áreas comunes del Edificio **[NOMBRE]**, así como el uso de las servidumbres y áreas comunes de uso exclusivo del propietario del inmueble;

b) todas sus anexidades, usos, costumbres; y (iii) se enajena con la línea telefónica número(s) **[NÚMERO]**.

CLÁUSULA 9. PRECIO

El precio del inmueble es la suma de **[VALOR]**, que el Comprador pagará al Vendedor de la siguiente manera **[FORMA DE PAGO]**.

El Comprador estará obligado a pagar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, por el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones generadas por el presente Contrato, liquidados sobre los saldos de capital incumplidos y por cualquier concepto que deba al Vendedor desde la fecha en que debió cumplirse la obligación, hasta la de su cumplimiento, dándose aplicación a lo dispuesto en los artículos 1653 del Código Civil y 884 del Código de Comercio, para lo cual el Comprador, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora.

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.

CLÁUSULA 10. ARRAS

Las arras entregadas por el Comprador al Vendedor bajo el contrato de promesa equivalente a **[VALOR]** se imputa al precio de venta del Inmueble con la firma del presente Contrato.

CLÁUSULA 11. ENTREGA DEL INMUEBLE

El Vendedor desde hoy **[FECHA DE ENTREGA]** entrega real y materialmente el Inmueble al Comprador en las condiciones indicadas en este Contrato a satisfacción del Comprador, a paz y salvo por el pago de los servicios públicos del Inmueble hasta la aquí estipulada como fecha de entrega y a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden e impuesto predial.

CLÁUSULA 12. SANEAMIENTO DEL INMUEBLE

El Vendedor declara que se obliga frente al Comprador al saneamiento de esta venta en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen, acción real que resulte en contra los derechos de dominio y propiedad que transfiere al Comprador a través de este instrumento, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al Comprador.

CLÁUSULA 13. GASTOS

Los gastos y derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública, serán cubiertos por el Vendedor y por el Comprador por partes iguales. Los gastos que demande la boleta fiscal y el registro de este instrumento en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, incluyendo el impuesto de registro, serán asumidos en su totalidad por parte del Comprador. La retención en la fuente que deba realizarse sobre el precio de venta, será en su totalidad a cargo del Vendedor.

CLÁUSULA 14. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

El Comprador declara que en la fecha de firma del presente instrumento público que:

a) en la fecha recibe el Inmueble objeto de esta compraventa a su entera satisfacción con todos sus usos, anexidades y dependencias en los términos y en las condiciones previstas en este Contrato, y

b) que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable a el Inmueble y que lo respetará y los hará respetar en su integridad, documento que se entiende incorporado a este Contrato.

Relación de Anexos a este instrumento y que igualmente se protocolizan: **[DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS]**

CLÁUSULA 15. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

El presente Contrato podrá terminarse de manera extraordinaria en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Por mutuo acuerdo entre las Partes.

b) Por parte del Vendedor cuando el Comprador incumpla el objeto del presente Contrato y/o cualquiera de sus deberes, obligaciones y/o responsabilidades derivadas de y/o contenidas en el mismo y específicamente las siguientes:

c) Por parte del Comprador cuando el Vendedor incumpla el objeto del presente Contrato y/o cualquiera de sus deberes, obligaciones y/o responsabilidades derivadas de y/o contenidas en el mismo.

Para hacer efectiva cualquiera de las causales antes mencionadas, la Parte cumplida enviará una notificación escrita a la otra parte, poniéndole de presente la ocurrencia de la causal o causales invocadas y la terminación se hará efectiva en la fecha que establezca la parte cumplida.

Es voluntad expresa de las Partes que una vez acaecida cualquiera de las causales previstas en esta cláusula, el Contrato terminará de pleno derecho sin que para ello se requiera la declaración de autoridades judiciales o administrativas o de particulares investidos con tales facultades.

CLÁUSULA 16. NOTIFICACIONES

Salvo que se haya acordado otra cosa en este Contrato, cualquier notificación o comunicación exigida o permitida bajo este Contrato, deberá ser efectuada por escrito, entregada personalmente o por correo, fax o correo electrónico a las siguientes direcciones:

Vendedor	Atención: **[NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO]** Dirección: **[DIRECCIÓN]** Teléfono: **[TELÉFONO]** Correo electrónico: **[CORREO ELECTRÓNICO]**
Comprador	Atención: **[NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO]** Dirección: **[DIRECCIÓN]** Teléfono: **[TELÉFONO]** Correo electrónico: **[CORREO ELECTRÓNICO]**

Las comunicaciones se entenderán recibidas: (i) al día hábil siguiente a su remisión, si la entrega se hiciere personalmente; (ii) al tercer día hábil siguiente a su remisión por correo, si la remisión se hiciere por correo certificado o semejante con acuse de recibo; y (iii) al día hábil siguiente, si se hizo por fax o correo electrónico, siempre y cuando se haya obtenido en la máquina que la envía una confirmación de recibo o existan medios probatorios satisfactorios para demostrar que el mensaje ha sido recibido.

CLÁUSULA 17. DISPOSICIONES GENERALES

a) **Nulidad parcial.** Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones del mismo. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes

se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en el Capítulo o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

b) **Desistimiento.** Salvo que en el presente Contrato se disponga expresamente lo contrario, las Partes convienen en que, el dejar de ejercer, o la demora en el ejercicio de un derecho, facultad o privilegio de una de las Partes, no se interpretará como un desistimiento o renuncia ni como un consentimiento a la modificación de los términos del presente Contrato.

c) **Colaboración entre las Partes.** Con el fin de cumplir plenamente con los fines perseguidos en el presente Contrato, cada una de las Partes se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para, en caso de que así se requiera, proveer, emitir y enviar cualquier información o documento requerido por la otra Parte o atender cualquier requerimiento que la otra Parte haga, siempre y cuando ello resulte necesario o razonable, no sea inconsistente con las provisiones del Contrato y no suponga la asunción de obligaciones nuevas o distintas a las allí estipuladas.

d) **Integridad del Contrato y prevalencia.** El presente Contrato con sus respectivos anexos, contiene la totalidad de las estipulaciones entre las Partes sobre la materia objeto del mismo, y deja sin efecto cualquier otro acuerdo anterior sobre el mismo asunto.

e) **Modificaciones.** Todas las modificaciones, adiciones, y aclaraciones que se efectúen al presente Contrato sólo serán válidas cuando consten por escrito y estén debidamente firmadas por los representantes legales de las Partes.

f) **Esfuerzo Conjunto.** El presente Contrato es el resultado de un esfuerzo conjunto entre las Partes. Por lo tanto, el mismo no debe ser interpretado más severamente en contra de alguna de ellas.

g) **Domicilio.** Para todos los efectos legales el domicilio contractual se fija en la ciudad de **[PAÍS Y CIUDAD]**.

h) **Ley Aplicable.** El presente contrato se rige por la ley colombiana.

i) **Idioma.** Este Contrato ha sido negociado y firmado en español. La versión en español de este Contrato y de cada uno de sus anexos se regirá y será fehaciente en cuanto al significado de cualesquiera términos y disposiciones de estos. Cualquier otro documento que deba ser entregado con relación a este Contrato deberá estar en español o deberá estar acompañado por una traducción en español.

En constancia de lo anterior, las Partes firman en **[CIUDAD]**, el **[FECHA DE FIRMA]**.

Leído que fue este instrumento por los comparecientes, hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres, el número de sus documentos de identidad, que todas las informaciones consignadas en este instrumento son correctas y, en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de la misma. Se les advierte que el Notario responde solo por la regularidad formal del instrumento que autoriza.

La presente escritura ha sido elaborada en las hojas de papel notarial números **[NÚMEROS]**.

_____

EL VENDEDOR

Nombre: **[NOMBRE COMPLETO]**

C.C. / NIT: **[NÚMERO]**

[Si es persona jurídica: representante legal de **[RAZÓN SOCIAL]**]

_____

EL COMPRADOR

Nombre: **[NOMBRE COMPLETO]**

C.C. / NIT: **[NÚMERO]**

[Si es persona jurídica: representante legal de **[RAZÓN SOCIAL]**]

_____

EL NOTARIO

Nombre: **[NOMBRE DEL NOTARIO]**

Notario(a) **[NÚMERO]** del Círculo de **[CIUDAD]**

Plantilla de referencia. No constituye asesoría legal ni reemplaza la revisión de un abogado para tu caso concreto.