Promesa de compraventa de inmueble

PLANTILLA GRATUITA · FIRMACLARA

Cómo usar esta plantilla

• Para qué sirve: dejar por escrito el compromiso de comprar y vender un inmueble más adelante, con precio, arras y condiciones, antes de firmar la escritura pública.

• 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 "Promitente 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 "Promitente Comprador" y, conjuntamente con el Promitente 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 Promitente Vendedor es el propietario del inmueble identificado con **[DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE]** (en adelante, el "Inmueble").
2. Que el Inmueble se encuentra ubicado en **[UBICACIÓN DEL INMUEBLE]** en la ciudad de **[CIUDAD]**.
3. Que el Promitente 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

El Promitente Vendedor promete vender al Promitente Comprador el Inmueble y el Promitente Comprador se obliga a comprar el cien por ciento (100%) de la nuda propiedad que posee a título oneroso sobre el Inmueble.

El Inmueble antes señalado, se determina por los linderos conforme a la información disponible y que son conocidos por el Promitente Vendedor, los cuales se describen a continuación:

[LOS LINDEROS]

CLÁUSULA 3. VENTA COMO CUERPO CIERTO

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

CLÁUSULA 4. TRADICIÓN

El Promitente Vendedor, adquirió por compraventa el Inmueble, acto que se encuentra debidamente registrado en los folios de matrícula inmobiliaria **[NÚMERO DE MATRÍCULA]** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **[CIUDAD]**.

CLÁUSULA 5. DECLARACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR

Con la suscripción del presente Contrato, el Promitente 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 Promitente Comprador renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante el Promitente Vendedor por los motivos expuestos en la presente cláusula.

CLÁUSULA 6. POSESIÓN Y LIBERTAD [OPCIONAL]

El Promitente Comprador declara y acepta conocer que el Promitente Vendedor no ostenta la posesión y/o tenencia material sobre el Inmueble objeto de este Contrato, en razón a que se encuentran ocupados por terceros indeterminados, por lo cual desde ya el Promitente Comprador exonera al Promitente Vendedor por las reclamaciones y/o procesos jurídicos (actuales o futuros) de los ocupantes relacionados con la posesión de los inmuebles, especialmente por los que se citan en el parágrafo primero de esta cláusula.

El Promitente Comprador manifiesta conocer que sobre los inmuebles recaen los siguientes procesos:

[DESCRIPCIÓN DE LOS PROCESOS].

El Promitente Comprador renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante el Promitente Vendedor por los hechos y procesos señalados, así como de aquellos que existan y no sean de conocimiento del Promitente Vendedor y por aquellos que se generen en el futuro. El Promitente Comprador declara que asume las consecuencias patrimoniales, extra patrimoniales y las resultas de los procesos mencionados en este parágrafo, aquellos que existan y sean desconocidos por el Promitente Vendedor y aquellos que se generen en el futuro, los cuales no generan ni generarán resolución del contrato de compraventa. Dado lo anterior, el Promitente Comprador declara conocer y aceptar la situación jurídica de los inmuebles, así como los procesos judiciales, extrajudiciales y el estado actual del mismo.

CLÁUSULA 7. PRECIO

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

El Promitente 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 Promitente 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 Promitente Comprador, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora.

[OPCIONAL] Parágrafo Primero: El Promitente Comprador declara que durante la vigencia de la obligación que surgirá a su cargo como consecuencia del plazo de pago, reconocerá y pagará al Promitente Vendedor intereses de plazo a la tasa de interés (DTF + **[PUNTOS]** %) sobre el saldo de capital pendiente.

CLÁUSULA 8. ARRAS

El Promitente Comprador entregará al Promitente Vendedor el **[PORCENTAJE]** del valor total de la venta del Inmueble a título de arras. En caso de que el Promitente Comprador desista de continuar con el negocio, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento, faculta al Promitente Vendedor para que retenga a su favor dicha suma, sin que para ello medie ningún tipo de declaración judicial y se entenderá resuelta de pleno derecho, habilitándolo para adelantar cualquier otro proceso de comercialización sobre el Inmueble. En el evento de celebrarse el contrato de compraventa prometido, el valor entregado por el Promitente Comprador se imputará al precio de venta del Inmueble.

Así mismo, las Partes acuerdan que si se presentan circunstancias sobrevinientes que impidan la transferencia o entrega del Inmueble, el Promitente Vendedor podrá retractarse de la celebración del contrato de compraventa, caso en el cual el Promitente Vendedor devolverá las arras entregadas por el

Promitente Comprador, sin que haya lugar al reconocimiento de suma alguna por concepto de intereses, corrección monetaria, Impuestos, indemnización de perjuicios, o de cualquier otra suma adicional bajo ningún título.

Tal devolución se hará dentro de los **[DÍAS]** hábiles siguientes a la fecha de la comunicación en la cual el Promitente Vendedor le informe al Promitente Comprador que la venta no se realizará por la circunstancia señalada.

CLÁUSULA 9. CAMBIO REGULATORIO

El Promitente Comprador asume desde la suscripción del presente Contrato las consecuencias de posibles cambios en la reglamentación relacionada con el uso y destinación del suelo y, todas aquellas referentes al ordenamiento territorial que afecten el Inmueble.

CLÁUSULA 10. GASTOS

Los gastos notariales, de beneficencia, tesorería y registro de la escritura pública mediante la cual se perfeccione la compraventa, serán pagados por el Promitente Comprador.

CLÁUSULA 11. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

Las Partes acuerdan que los Impuestos incluido el de valorización y las contribuciones que se lleguen a causar, liquidar o reajustar con posterioridad a la fecha de escrituración del Inmueble, correrán por cuenta del Promitente Comprador.

Parágrafo. Las Partes acuerdan que el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor la cuota parte o prorrata que por concepto del pago del impuesto predial, valorización y otras contribuciones le corresponda por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la escritura con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa. El Promitente Comprador se obliga a pagar al Promitente Vendedor dicho valor antes de la suscripción de la escritura de venta del Inmueble.

CLÁUSULA 12. ENTREGA

Con la firma de la escritura pública de compraventa se entenderá entregado el Inmueble.

CLÁUSULA 13. ESCRITURA DE COMPRAVENTA

La escritura pública con la cual se formalizará la compraventa se correrá en la Notaría que por reparto asigne la Superintendencia de Notariado y Registro, de acuerdo con lo señalado en la Ley 29 de 1973, Resolución 2277 de 2006 reglamentada y modificada por la resolución 1078 de 2008 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, y demás normas que las modifiquen con posterioridad, el **[FECHA Y HORA DE FIRMA]**, siempre que para tal fecha las Partes se encuentren en cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato.

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

CLÁUSULA 14. 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 Promitente Vendedor cuando el Promitente 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 Promitente Comprador cuando el Promitente 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 15. 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:

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

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

CLÁUSULA 16. 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]**.

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

Este Contrato se firma simultáneamente en **[NÚMERO]** ejemplares, constituyendo cada uno un original.

_____

EL PROMITENTE VENDEDOR

Nombre: **[NOMBRE COMPLETO]**

C.C. / NIT: **[NÚMERO]**

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

_____

EL PROMITENTE COMPRADOR

Nombre: **[NOMBRE COMPLETO]**

C.C. / NIT: **[NÚMERO]**

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

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