

## **Contrato de promesa de compraventa de vivienda urbana no sometida a régimen de propiedad horizontal**

(Nombre del Promitente Vendedor), (varón-mujer), de nacionalidad ....., con domicilio en la ciudad de ....., de estado civil (soltero(a), casado(a) con sociedad conyugal vigente o disuelta), identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía (o de extranjería o pasaporte) número ..... de ....., quien obra en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el "Promitente Vendedor", por una parte, y por la otra, (Nombre del Promitente Comprador), (varón-mujer), de nacionalidad ....., con domicilio en la ciudad de ....., de estado civil (soltero(a), casado(a) con sociedad conyugal vigente o disuelta), identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía (de extranjería o pasaporte) número ..... de ....., quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el "Promitente Comprador", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de promesa de contrato de compraventa de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante la "Promesa", la que se registrará por las siguientes cláusulas:

**Primera. – Objeto:** El Promitente Vendedor promete vender al Promitente Comprador y éste promete comprar el bien inmueble destinado a vivienda que se describe a continuación, junto con el lote de terreno en el cual se levanta la construcción, de propiedad del Promitente Vendedor, ubicado en la ..... de la ciudad de ....., con un área aproximada de ....., cuyos linderos son: (Linderos, matrícula inmobiliaria, cédula catastral), en adelante el Inmueble.

**Parágrafo:** La venta que se promete realizar incluye la(s) línea(s) telefónica(s) número(s) ..... instalada(s) en el Inmueble. Así mismo, las partes declaran que no obstante la descripción anterior del Inmueble, la promesa de venta se hace como de cuerpo cierto.

**Segunda. – Título:** El Inmueble anterior fue adquirido por el Promitente Vendedor de (Nombre de quien adquirió el Inmueble el Promitente Vendedor) mediante contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No..... de fecha ..... de..... de....., otorgada en la Notaría ..... del Círculo Notarial de la ciudad de ....., debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de ..... en el folio de Matrícula Inmobiliaria número.....

**Tercera. – Precio:** El precio de la venta prometida es la suma de [letras y números] que el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor de la siguiente manera:

1. La suma de ..... (letras y números) a la firma de esta Promesa, que el Promitente Vendedor declara haber recibido a entera satisfacción.
2. El saldo, es decir la suma de ..... (letras y números) será pagado por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor en la fecha en que se otorgue la escritura pública que contenga el contrato que por medio de esta Promesa se promete celebrar.

**Cuarta. – Arras:** La suma de que trata el numeral (i) de la Cláusula anterior la que declara el Promitente Vendedor haber recibido del Promitente Comprador a su entera satisfacción, se entenderá entregada por el Promitente Comprador en calidad de Arras de retracto. En consecuencia, en caso de incumplimiento de parte del Promitente Comprador, éste perderá las Arras y sí el incumplimiento es del Promitente Vendedor, éste devolverá al Promitente Comprador el doble del valor entregado como Arras por el Promitente Comprador, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora de la parte incumplida en cualquiera de los casos.

**Quinta. – Plazo:** La Escritura Pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaría Número..... del Círculo Notarial de la ciudad de....., el día .... de ..... del año ..... a las .....(a.m ó p.m ) (lugar, fecha y hora en la que deberán hacerse presentes el Promitente Comprador y el Promitente Vendedor.)

**Sexta. – Prorroga:** El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito.

**Séptima. – Entrega:** En la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública a través de la cual se de cumplimiento a esta Promesa, el Promitente Vendedor se obliga frente al Promitente Comprador a: (i) Entregar el Inmueble al Promitente Comprador libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, (ii) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y (iii) salir al saneamiento de la venta del Inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al Promitente Comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al Promitente Comprador.

**Octava. – Gastos Notariales y de Registro:** Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán sufragados por partes iguales entre el Promitente Comprador y el Promitente Vendedor. Los gastos que demande la boleta fiscal y su registro, incluyendo el impuesto de registro, serán por cuenta del Promitente Comprador. La retención en la fuente será cancelada por el Promitente Vendedor.

**Novena. – Mérito Ejecutivo:** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

**Décima. – Cesión:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

**Décima Primera. – Notificaciones:** Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación del Promitente Comprador y el Promitente Vendedor serán las siguientes:

Promitente Vendedor

Dirección \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Promitente Comprador

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad..... a los .... días del mes de ..... del año ....., en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

El Promitente Vendedor

\_\_\_\_\_  
(Nombre, identificación y firma del Promitente Vendedor )

El Promitente Comprador

\_\_\_\_\_  
(Nombre, identificación y firma del Promitente Vendedor)