

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE
_____ y _____ COMO LOS
PROMITENTES VENDEDORES y _____ Y
_____ COMO LOS PROMITENTES COMPRADORES.-

EN GRIS ENCONTRARÁ LA INFORMACIÓN QUE DEBE MODIFICAR Y AL FINAL DE DOCUMENTO LOS COMENTARIOS DE CÓMO MODIFICARLA

MOTIVACIÓN

El presente texto conforma la totalidad del acuerdo que regulara la compra de un bien inmueble que en el futuro será usado **para**[JS1] _____

CLAUSULAS

Entre los suscritos a saber: _____[JS2], mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, obrando en nombre propio, de estado civil **Solteras sin unión marital de hecho** [JS3] y en adelante se denominarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES** por una parte y por la otra, _____,[JS4] mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, Y _____, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, de estado civil Casados entre si con sociedad conyugal vigente y en adelante se denominará **LOS PROMITENTES COMPRADORES** y manifestaron: Que han celebrado un contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes cláusulas:-----

Leer aquí: [Compraventa de un bien menor de edad](#), [Compraventa de un bien de un incapaz](#)

PRIMERA: LOS PROMITENTES VENDEDORES por este instrumento se obligan a transferir a título de **COMPRAVENTA** en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** y estos a su vez se obligan a adquirir el pleno derecho de dominio propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **LOTE NÚMERO** _____[JS5] **(____) JUNTO CON LA CONSTRUCCION EN EL EXISTENTE QUE HACE PARTE DEL _____ PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA.** Ubicado en el terreno que hacia parte de la finca Andalucía, vereda Mostoles del Municipio de Chia, Departamento de Cundinamarca con un área superficial de mil doscientos cincuenta y nueve mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados con setenta y uno centésimo de metro cuadrado (1259.359.71 M2), inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria (**leer aquí Folio de Matricula Inmobiliaria**) número 034-75764[JS6], cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en la **Escritura Publica numero 6559 de fecha** [JS7]06 de Noviembre de 2001 otorgada en la Notaria 44 de Bogotá. -----

SEGUNDA: TRADICIÓN: Los anteriores inmuebles fueron adquiridos por **LOS**

PROMITENTES VENDEDORES, por compra hecha a la sociedad **COMPAÑÍA CONSTRUCTORA BOLÍVAR**, mediante Escritura Publica numero 6559 de fecha 05 de NOVIEMBRE de 2001 otorgada en la Notaria 44 de Bogotá. -----

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: [\(Leer aquí Precio superior al avalúo\)](#)

El precio total del inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa es la suma de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$55.000.000)** [JS8] suma que **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, pagará a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de la siguiente manera: -----

- 1) La suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40'000.000), al momento de la firma de la presente promesa de compraventa. -----
- 2) El saldo, es decir, la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15'000.000)** a la firma de la escritura Publica. [JS9] -----

PARÁGRAFO Arras: [JS10] [\(Leer aquí, Que son las arras, tipos existen\)](#) La suma establecida el numeral (i) de la Cláusula anterior que declara el Promitente Vendedor haber recibido del Promitente Comprador, se entenderá entregada por el Promitente Comprador en calidad de Arras de retracto. De esta manera el incumplimiento de una de las partes hará que el Vendedor devuelva el doble del monto recibido o el comprador perderá el dinero entregado como Arras por el Promitente Comprador, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora de la parte incumplida en cualquiera de los casos.

CUARTA: SANEAMIENTO: LOS PROMITENTES VENDEDORES garantizan a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** que los derechos de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre el inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, son de su exclusiva propiedad, que lo han poseído desde su adquisición hasta la fecha en forma regular, pacífica pública e ininterrumpida, que está libre de habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura publica, movilización, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones de dominio en general. Así mismo, se compromete a entregar el bien inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la presente promesa de venta; se obliga **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a salir al saneamiento de cualquier eventualidad en caso de ser necesario [JS11]. -----
Leer aquí. [\(Comprar un bien hipotecado\)](#), [\(Compra de un bien embargado\)](#) [\(Compra de un bien una sucesión\)](#)

QUINTA: No obstante el precio estipulado en el presente contrato y que rige las condiciones de venta, las partes por conveniencia y consentimiento mutuo podrán voluntariamente determinar un precio distinto en la escritura pública que perfeccione la compraventa sin que dé lugar a acciones de enriquecimiento indebido o lesión enorme. -----

SEPTIMA: LOS PROMITENTES VENDEDORES harán entrega real y material de los inmuebles a favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** junto con sus usos, costumbres, mejoras y anexidades, y a paz salvo por todo concepto tanto de impuestos, valorizaciones, servicios públicos en el inmueble existentes, a la firma de la escritura publica. -----

OCTAVA: En el momento que faltará o le llegará a suceder algo fortuito a las partes aquí contratantes, podrán llevar a cabo la culminación de este contrato, sus herederos o personas que tengan igual o más derechos a reclamar. -----

NOVENA: LOS PROMITENTES VENDEDORES se obliga recíprocamente a otorgar la Escritura Pública mediante la cual debe cumplirse la presente promesa de

compraventa el día dos (2) de Abril de dos mil Trece (2013) en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá a las 3 de la Tarde^[JS12], sin perjuicio de que antes del plazo estipulado, se otorgue la escritura, de común acuerdo entre los contratantes. [\(Leer aquí Que es la escritura publica\)](#) -----

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes de común acuerdo podrán anticipar o prorrogar la firma de la escritura pública, caso en el cual lo harán constar por escrito y se anexara al presente documento la consiguiente modificación, como otro si-----

DECIMA: [\(Leer aquí Explicación Derechos Notariales\)](#) Los gastos Notariales que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de venta, serán cancelados por partes iguales; los de Retención en la Fuente por cuenta de LOS PROMITENTES VENDEDORES; los gastos de beneficencia y registro serán cancelados en su totalidad por LOS PROMITENTES COMPRADORES. [\(Leer aquí Explicación de Beneficencia y Registro\)](#) -----

DÉCIMA PRIMERA: MERITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones en él consagradas. -----

DECIMA SEGUNDA: DOMICILIO: Las partes fijan como domicilio para el cumplimiento de las obligaciones la ciudad de Bogotá. -----

DECIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL: Se pacta como clausula penal por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí estipuladas la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** suma que podrá ser cobrada ejecutivamente sin necesidad de requerimiento o convenciones por la parte cumplida a la parte incumplida. ^[JS13]

DÉCIMA CUARTA: Ambas partes declaran haber conocido y pactado entre ellos mismos, y con la debida antelación todos los términos de esta promesa de compraventa, la cual está ajustada a lo convenido entre ellos, y por lo tanto la firman en señal de asentimiento, hoy veintisiete (27) de Febrero de dos mil Trece (2013) en sendos originales para cada una de las partes.-----

C.C. No.
TELEFONO:
DIRECCION:
ESTADO CIVIL:

C.C. No.
TELEFONO:
DIRECCION:

ESTADO CIVIL:

C.C. No.
TELEFONO:
DIRECCION:
ESTADO CIVIL:

C.C. No.
TELEFONO:
DIRECCION:
ESTADO CIVIL: