

PROMESA DE COMPRAVENTA²⁵

A

En Santiago de Chile, a _____ de _____ de dos mil _____, ante mí, Público _____, comparecen: don/doña _____, chileno/a, soltero/a, casado/a/casado/a (y separado totalmente de bienes, según se acreditará), _____, cédula nacional de identidad número _____, domiciliado/a en la ciudad de _____, calle _____ número _____, Comuna de _____, en adelante indistintamente denominado/a "el/la Promitente Vendedor/a", por una parte; y por la otra, don/doña _____, chileno/a, soltero/a, casado/a (y separado/a totalmente de bienes, según se acreditará), _____, cédula nacional de identidad número _____, domiciliado/a en calle _____ número _____, Comuna de _____, en adelante indistintamente denominado/a "el/la Promitente Comprador/a";²⁶ los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen:

PRIMERO: Don/Doña _____ es dueño/a del inmueble ubicado en _____, calle _____ número _____, de la Comuna de _____, Región Metropolitana (_____ Región).

El inmueble tiene los siguientes deslindes, según sus títulos:

Al Norte, _____;
Al Sur, _____;
Al Oriente, _____; y
Al Poniente, _____.

Don/ña _____ adquirió el inmueble antes singularizado por compra que hizo a don/doña (a la sociedad _____) en escritura pública de fecha _____ de _____ de _____, otorgada en la Notaría de _____ de don _____, Repertorio número _____, inscrita a fojas _____ número _____ del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de _____, correspondiente al año _____.

SEGUNDO: Por el presente acto e instrumento, don/doña _____, promete vender, ceder y transferir a don/doña _____, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente.

TERCERO: El precio de la compraventa prometida será la cantidad total de _____ millones de pesos, que el/la Promitente Comprador/a paga y pagará de la siguiente manera: a) Con la suma de _____ millones de pesos, que el/la Promitente Comprador/a paga en este acto y en dinero efectivo, declarando el/la Promitente Vendedor/a recibirla a su entera y total satisfacción. b) Con la suma de _____ millones de pesos, que el/la Promitente Comprador/a pagará al contado y en dinero efectivo, una vez que queden debidamente inscritos a nombre de ésta los inmuebles, en el Conservador de Bienes Raíces de _____, libres de hipotecas, gravámenes, embargos y prohibiciones, con la sola excepción del respectivo Reglamento de Copropiedad. Para tal efecto, el/la Promitente Comprador/a dejará, con las respectivas instrucciones, un vale vista por el saldo del precio, en poder del Notario Público que autorice la escritura pública de compraventa, que podrá ser retirado por el/la Promitente Vendedor/a, cumplida que sea la condición antes señalada. Se incluirán en la venta y en su precio, los derechos de dominio, uso y goce que a lo vendido corresponda en los bienes comunes del Edificio, en la forma y proporción establecida en el respectivo Reglamento de Copropiedad. En el contrato de compraventa prometido, las partes dejarán constancia que el precio individual de cada uno de los inmuebles será el siguiente: i) Departamento _____, _____ millones de pesos; ii) Estacionamiento _____, la suma de _____ millones de pesos; y iii) Bodega número _____

CUARTO: La escritura pública que dé cuenta del contrato de compraventa prometido deberá otorgarse en la Notaría de _____ de don _____, dentro del plazo de _____ días contados desde de la fecha del presente contrato de promesa. Será condición esencial, suspensiva y determinante para la celebración del contrato de compraventa prometido, que los títulos de dominio del inmueble se encuentren ajustados a derecho, por un plazo de al menos diez años de posesión inscrita. Para tales efectos, el/la Promitente Vendedor/a se obliga a proporcionar al/a la Promitente Comprador/a copia íntegra de dichos títulos, según requerimientos que la última formule. El examen de los títulos se hará conforme a los criterios que aplican los principales Bancos comerciales de la plaza y conforme a las pautas para el estudio de títulos que ha impartido el Colegio de Abogados de Chile. Esta condición se establece en exclusivo beneficio del (de la) Promitente Comprador/a, de modo que éste/a podrá siempre renunciarla. La aprobación de los títulos o el reparo de los mismos será hecha exclusivamente por el (la) Promitente Comprador/a, de conformidad a un Informe que suscriba su abogado y sin que las conclusiones en él contenidas puedan ser controvertidas por el (la) Promitente Vendedor/a. Este contrato de promesa se extinguirá ipso iure el día _____ de _____ de 2 _____ (del año en curso), sin responsabilidad ulterior para las partes y sin que haya derecho a indemnizaciones de ningún tipo, entendiéndose fallida la referida condición suspensiva, si los títulos no se aprobaran antes de aquella data. _____, la suma de _____ millones de pesos.

QUINTO: La compraventa prometida se celebrará considerando el inmueble como especie o cuerpo cierto, sin ocupantes, en el estado en que se encuentre, libres de toda clase de gravámenes, de todo embargo, litigio, prohibición, o cualquiera otra limitación al dominio o derecho preferente de terceros, con la sola excepción del Reglamento de Copropiedad del Edificio, que rola inscrito a fojas _____ número _____ del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de _____, correspondiente al año _____.

(SÓLO CUANDO SE TRATA DE LA PROMESA DE PRIMERA VENTA DE UNA UNIDAD QUE FORMA PARTE DE UN CONDOMINIO ACOGIDO A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. **QUINTO:** Se deja constancia que la parte vendedora hizo entrega a la parte compradora de una copia en soporte digital y material, del primer reglamento de copropiedad del condominio, que consta en escritura pública de fecha _____, Repertorio N° _____, otorgada en la Notaría de _____ de don (doña) _____, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria).

SEXTO: La entrega material del inmueble prometido vender se efectúa por este acto, conjuntamente con la suscripción del contrato de promesa de compraventa. (se efectuará al momento de suscribir el contrato de compraventa prometido/se efectuará en el plazo de cinco días, contados desde que se inscriba el contrato de compraventa prometido).

SÉPTIMO: INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.- Si cualquiera de las partes se negare a otorgar el contrato prometido la otra parte podrá a su arbitrio: a) Exigir el cumplimiento forzado del contrato prometido y conjuntamente con ello reclamar el pago de una suma, a título de indemnización de perjuicios moratorios, que las partes avalúan en este acto en forma convencional y anticipada en el equivalente en pesos a cinco Unidades de Fomento por cada día de retardo hasta la fecha de suscripción del contrato prometido; o bien, b) Pedir la resolución del contrato de promesa y conjuntamente con ello, reclamar el pago de una suma a título de indemnización de perjuicios compensatoria, que las partes avalúan en forma convencional y anticipada en este acto, en la suma de _____ millones de pesos. Las indemnizaciones establecidas en esta cláusula deberán ser pagadas dentro del plazo que se determine por el árbitro señalado en la cláusula octava del presente instrumento, por fallo arbitral por el cual se determine que existe incumplimiento o retardo de conformidad a lo establecido precedentemente, en el domicilio de la parte acreedora señalado en la comparecencia.

Incluir esta cláusula si se promete vender un inmueble nuevo, cuando no cuente el promitente vendedor con recepción definitiva y el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz:

OCTAVO: En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporado por la Ley diecinueve mil novecientas treinta y dos, el Promitente Vendedor cauciona, en favor del/de la Promitente Comprador/a, las obligaciones contraídas en este instrumento, mediante la póliza de seguro número _____ tomada en la compañía de seguros _____, por un monto de _____ Unidades de Fomento, documento que se entiende formar parte integrante de este instrumento. Esta garantía permanecerá vigente mientras el inmueble prometido vender se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes e imputables a la promitente vendedora, y hasta la inscripción del dominio en el Registro de Propiedad del respectivo Conservador de Bienes Raíces, a favor del/de la Promitente Comprador/a. El/La Promitente Comprador/a acepta la garantía señalada a su entera satisfacción.

NOVENO: Todas las dudas y dificultades que se susciten entre las partes con motivo de las estipulaciones del presente contrato, ya sea que ellas se refieran a la apreciación de su existencia o inexistencia, validez o nulidad, cumplimiento o incumplimiento, aplicación, interpretación, resolución, ejecución o a cualquier otra materia relacionada directa o indirectamente con el mismo, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento Procesal del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyo texto actualizado y refundido fue publicado en el Diario Oficial de fecha ocho de Mayo de dos mil dos, el cual forma parte integrante de esta cláusula. Las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de las partes, designe el árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, con la sola excepción de la queja, por lo cual las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y jurisdicción.

DÉCIMO: Para todos los efectos legales emanados del presente Contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia arbitral indicada en la cláusula precedente.

UNDÉCIMO: En la escritura de compraventa prometida los comparecientes conferirán poder suficiente a don (doña) _____, para que, actuando indistintamente en sus representaciones pueda ejecutar todos los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar la escritura de compraventa prometida, en relación con la individualización de las propiedades materia de este instrumento, sus deslindes o cualquier otro requisito que fuere necesario a juicio o criterio de los mandatarios o del Conservador de Bienes Raíces respectivo, para inscribir adecuadamente el contrato de compraventa prometido, pudiendo efectuar la anotaciones que fueren necesarias a la matriz de la misma, y solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que hubiere lugar.

DUODECIMO: Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento, para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueren procedentes, en el Conservador de Bienes Raíces de competente.

DÉCIMO TERCERO: Todos los gastos derivados del otorgamiento del presente contrato y del contrato de compraventa prometido, serán de cargo de ambas partes por mitades. Los gastos de inscripción de ésta promesa y de la compraventa prometida en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago serán de cargo de la Promitente Compradora.

Presente a este acto doña _____ (individualizar), casada con el Promitente Vendedor, de su mismo domicilio, cédula nacional de identidad número _____, mayor de edad, quien acredita su identidad en la forma indicada, y expresa: que por este acto, y para los efectos previstos en el artículo mil setecientos cuarenta y nueve del Código Civil, viene en autorizar expresamente a su cónyuge para la celebración del presente contrato de promesa de compraventa.

Si inmueble está declarado Bien familiar, insertar la siguiente cláusula: Presente a este acto don/doña _____ (individualizar), casado/a con el/la Promitente Vendedor/a, de su mismo domicilio, cédula nacional de identidad número _____, mayor de edad, quien acredita su identidad en la forma indicada, y expresa: que por este acto, y para los efectos previstos en el artículo cientocuarenta y dos del Código Civil, viene en autorizar expresamente a su cónyuge para la celebración del presente contrato de promesa de compraventa.

La personería de don/Doña _____ para actuar a nombre en representación de _____, consta de la escritura pública de fecha _____ de _____ de 2____, que no se inserta por ser conocida de las partes (y del Notario que autoriza).