

PROMESA DE COMPRAVENTA

Nombre promitente vendedor

A

Nombre promitente comprador

....comparecen: por una parte, como promitente vendedora, don **nombre promitente vendedor, nacionalidad**, estado civil, profesión u oficio, cédula nacional de identidad N°....., domiciliado en, comuna de, Región..... y, por la otra, como promitente comprador, don **nombre promitente comprador**, nacionalidad, estado civil, profesión u oficio, cédula nacional de identidad N°....., domiciliado en calle, comuna de, Región, ambos mayores de edad, quienes acreditan su nacionalidad e identidad con sus respectivas cedula que exhiben y declaran pertenecerles, y, exponen: que han convenido en la celebración de un contrato de promesa de compraventa, de acuerdo con las estipulaciones siguientes:

PRIMERO: Inmueble. don **nombre promitente vendedor** es dueño individualización propiedad- Los adquirió por compra a nombre propietario anterior, según consta en escritura pública otorgada en la Notaría de de don, con fecha, repertorio número- El título de dominio a su nombre consta a Fojas, Número del Registro de Propiedad del Año, del Conservador de Bienes Raíces de.....

SEGUNDO: Promesa. Por el presente instrumento, don **promitente vendedor**, promete vender, ceder y transferir a don **promitente comprador**, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, o para la persona natural o jurídica que se designe en la escritura de compraventa, los inmuebles y derechos singularizados en la cláusula anterior, en la forma y condiciones que más adelante se expresan.

TERCERO: Precio. El precio total de la compraventa prometida es la cantidad de **UF, (..... unidades de fomento)**, suma que el Promitente Comprador

pagará al Promitente Vendedor, en su equivalente en moneda nacional a la fecha del contrato definitivo, de la siguiente forma:

a. Con el equivalente en moneda nacional, al día de la firma de la escritura de compraventa, la cantidad de **UF (..... unidades de fomento)**. Este valor deberá quedar custodiado en notaria en uno o más vales vistas endosables con instrucciones de ser entregado a la parte vendedora una vez que: i) se acredite mediante una copia simple de la respectiva inscripción de dominio y un certificado de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, que el Inmueble fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente a nombre del Promitente Comprador, o de quien este designe, libre de toda hipoteca, gravamen, arriendo, prohibición, embargo y litigio, con la sola excepción del Reglamento de Copropiedad, de los gravámenes y/o prohibiciones que se constituyan en la misma escritura de compraventa y/o de las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha; y, ii) se acredite que el Inmueble fue entregado al Promitente Comprador, libre de ocupantes y con sus contribuciones fiscales, municipales, gastos comunes y cuentas de servicios al día, lo que se realizará mediante la exhibición de un acta de entrega firmada por las partes o un certificado notarial que señale que el Inmueble ha sido desocupado y las llaves de la propiedad se han puesto a disposición de la parte compradora, estando sus contribuciones fiscales, municipales, gastos comunes y cuentas de servicios al día y que las llaves se encuentran a disposición del Promitente Comprador.

b. Con la suma de **UF (..... de fomento)** restantes, las que se pagarán mediante crédito hipotecario que el **PROMITENTE COMPRADOR** obtendrá en algún Banco comercial de la plaza, cuya tramitación y oportuna obtención será de su única y exclusiva responsabilidad. La obtención de dicho crédito no será condición para el otorgamiento del contrato de compraventa prometido ni para el pago íntegro, exacto y oportuno del saldo de precio, por lo que en caso de no obtener financiamiento mencionado, deberá cumplir con todas las obligaciones emanadas del presente contrato. En caso de ser producto de un crédito bancario, el pago se realizará de acuerdo a los procedimientos de pago definidos por el banco, contra la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, libre de hipotecas, prohibiciones y gravámenes y de cualquier otro impedimento que limite la libre disponibilidad del bien raíz, con la excepción de los que deriven del mutuo

hipotecario del **PROMITENTE COMPRADOR**, de las servidumbres inscritas con anterioridad a esta fecha y del respectivo Reglamento de Copropiedad.

Todas las cantidades antes indicadas se pagarán en pesos, moneda en curso legal, al valor que tenga la UF al momento de suscripción del contrato prometido.

Se deja constancia que, de acuerdo con la normativa tributaria vigente a la fecha de la presente promesa de compraventa, la compraventa prometida no se encontrará afecta al Impuesto al Valor Agregado, ya que el **PROMITENTE VENDEDOR** no ejecuta habitualmente este tipo de actos. Eximiendo al **PROMITENTE COMPRADOR** del pago del impuesto señalado anteriormente.

CUARTO: Condiciones de firma de contrato prometido. El contrato de compraventa que por este instrumento se promete celebrar, queda sujeto, en cuanto a su exigibilidad y cumplimiento, a que los títulos del inmueble objeto de este contrato se encuentren ajustados a derecho, a criterio del estudio que para tales efectos realizará un abogado contratado por la parte compradora, para lo cual la parte vendedora pondrá a su disposición los antecedentes que le sean requeridos para tales efectos. El promitente vendedor se obliga a hacer entrega de la carpeta completa de títulos, dentro del plazo máximo de 15 días a contar de esta fecha, de lo contrario quedará autorizada la promitente compradora para obtener directamente cualquier documento o antecedente faltante por cuenta y cargo del promitente vendedor. En caso de detectarse cualquier defecto, error o vicio en los títulos, el promitente vendedor se obliga a efectuar todos los trámites, gestiones y actuaciones que estuvieren a su alcance para subsanarlos, y si así no lo hiciere dentro del plazo de 5 días corridos contado desde la fecha en que fueren requeridas al efecto, podrá efectuarlos la promitente compradora, también por cuenta y cargo del promitente vendedor. En este evento, si el tiempo que le lleve a la promitente compradora subsanar los títulos es mayor al plazo de 15 días corridos estipulado en la cláusula sexta para celebrar el contrato de compraventa definitivo, este plazo se prorrogará automática y sucesivamente por 30 días corridos más. Todos los gastos en que hubiere incurrido la promitente compradora por estos conceptos se descontarán del precio de la compraventa prometida, para estos efectos, el promitente comprador deberá respaldar los gastos incurridos con las boletas respectivas emitidas por las entidades pertinentes.

Si existiera un

QUINTO: La escritura pública de compraventa deberá otorgarse una vez cumplidas o renunciadas las condiciones estipuladas en la cláusula anterior, en la Notaría que se designe con anterioridad por las partes, en el plazo de 150 días desde la firma de la presente promesa, salvo que opere la

prorroga establecida en la cláusula anterior. Este plazo será suspensivo y no extintivo de derechos, por lo que a su expiración, y cumplidas o renunciadas las condiciones estipuladas en la cláusula anterior, cualquiera de las partes podrá exigir el cumplimiento forzado o la resolución, según las reglas generales de derecho. Estando ajustados a derecho, en conformidad al estudio de títulos emitido por el los títulos, el contrato de compraventa prometido deberá celebrarse otorgándose la correspondiente escritura pública en la Notaría que determine la Institución o las partes de común acuerdo, dentro del plazo de **60** días corridos a contar de esta fecha. No obstante la fijación del plazo antes indicado, las partes de común acuerdo podrán prorrogarlo por el plazo adicional que estimen pertinente.

SEXTO: Estado del inmueble. La venta se hará ad corpus, en el estado en que actualmente se encuentra el inmueble objeto de este contrato, comprendiéndose en la venta todos los bienes inmuebles por adherencia que pudieren existir en la propiedad, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas (si las hubiere), libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, embargos y litigios pendientes. El promitente vendedor se obliga a vender y entregar el inmueble desocupado y sin moradores, con sus contribuciones y gastos comunes (en caso de haber) al día y sin deudas. El promitente comprador declara que conoce el estado general del inmueble.

SEPTIMO: Entrega material. La entrega material del inmueble se efectuará dentro del plazo máximo de 15 días corridos contados desde que la propiedad se encuentre inscrita a nombre de la parte compradora, previa suscripción por ambas partes de un acta de entrega que acredite que todas las cuentas de consumos básicos y telecomunicaciones (tv cable, internet, telefonía) y gastos comunes (en caso de haber) se encuentran al día y sin deudas.

OCTAVO: Cláusula penal. En caso que cualquiera de las partes no concurriera culpablemente a suscribir la escritura de compraventa definitiva, o no lo hiciera su cónyuge u otras personas que legalmente deben suscribir el instrumento autorizando su comparecencia, y siempre que previamente se le hubiere comunicado por correo electrónico el hecho de existir la matriz de escritura disponible para su firma, expresando la Notaría en que se encuentra, la no concurrencia a suscribir dicha matriz en el plazo de 5 días hábiles contado desde que el correo electrónico fuese despachado, dejará a la parte rebelde, por ese sólo hecho, sujeta a la obligación de pagar una multa

a la otra parte, siempre que ésta a su vez haya sido diligente, del equivalente en el día del pago efectivo al 10% del precio de la compraventa prometida. Esta multa constituye una evaluación convencional y anticipada de todos los perjuicios que el incumplimiento ha ocasionado a la parte diligente, y tendrá el carácter de pena compensatoria y moratoria única, sin perjuicio del derecho de la parte diligente para exigir el cumplimiento forzado o la resolución del contrato, a su arbitrio.-

A fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones que las partes contraen por la presente cláusula, en este acto, cada una de ellas, deja un cheque nominativo y cruzado, sin fecha de giro, extendido a nombre de su contraparte, ambos por la cantidad de dinero antes señalada. Dichos cheques quedarán en poder del Notario autorizante del presente contrato con instrucciones específicas al respecto.

NOVENO: Solución de conflictos. Cualquier dificultad que se suscite entre las partes, con motivo de la validez, aplicación, cumplimiento, resolución, resciliación o nulidad del presente contrato, serán conocidas y resueltas por la Justicia Ordinaria.

DÉCIMO: Gastos. Los gastos notariales asociados al presente contrato de promesa, referentes a autorización de firmas y al otorgamiento de instrucciones con la respectiva custodia de documentos valorados, son asumidos por ambos contratantes en partes iguales. A su vez, serán de cargo exclusivo de la parte Compradora, los costos notariales del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, incluida la instrucción notarial que pudieren otorgar las partes para custodia de vales a la vista, como asimismo los costos de inscripción conservatoria.

DÉCIMO PRIMERO: Se deja sin efecto cualquiera otra promesa de compraventa que se hubiese celebrado entre las partes con anterioridad a la presente.

DÉCIMO SEGUNDO: Asesoría inmobiliaria. Ambas partes promitente vendedora y promitente compradora declaran por el presente instrumento que están siendo asesorada por **AVERIS**, representada **SOL MARIA ORDAZ ZUÑIGA**, Rut14.222.167-5, la que actúa como intermediario para todos los efectos, obligándose cada una de las partes, al pago en favor de ésta, de una comisión equivalente al **2%** del precio

de venta, más impuestos.

Para garantizar el pago señalado anteriormente las partes entregan en este acto cheques nominativos y cruzados a nombre de la profesional, los cuales quedaran en custodia del señor Notario autorizante del presente contrato, con instrucciones de ser entregados a su respectivo beneficiario, de acuerdo a las condiciones que en dicho, instrumento se pactan.

DÉCIMO TERCERO: Domicilio. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Temuco y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes un ejemplar del presente instrumento.