

## GUÍA PARA ELABORAR PROMESA DE COMPRAVENTA

El abecé de la promesa de compraventa

Cómo definir las condiciones y obligaciones de la entrega.

Con este documento se le garantiza al comprador la adquisición del inmueble y se fijan reglas para que el vendedor no lo ofrezca a un tercero. Además, ninguno de los dos puede cambiar las condiciones de precio, fechas y entrega. Sin promesa, cualquiera de las partes puede desistir del negocio sin que haya lugar a multas.

Estas son algunas características que este documento debe tener, sin embargo en la caja derecha de esta página podrá descargar los diferentes modelos de promesas de compraventa.

¿Cómo y cuándo se firma?

Con un pequeño abono que tendrá un recibo de caja como respaldo y que se hace, normalmente, después de la separación del bien. En el caso de la vivienda nueva se legaliza cuando la fiducia logra el equilibrio, es decir, cuando la constructora vende la mitad de las unidades.

Para garantizar la legalidad.

Obviamente, la promesa debe constar por escrito. Además, tiene que firmarse y autenticarse ante el notario, y contener, como mínimo, la siguiente información:

Datos de personas mayores de edad, que no deben tener disipación, demencia o problemas mentales. Los plazos y las condiciones fijas en que ha de celebrarse el contrato, la fecha y la identificación de la notaría donde se suscribirá la escritura de venta.

Identificación de las partes: nombre, cédulas, domicilio y estado civil.

Descripción del inmueble, nomenclatura, matrícula inmobiliaria, cédula catastral, linderos, dependencias y descripción general de lo que se promete en venta.

Si es el caso, la nota de que pertenece al régimen de propiedad horizontal.

Cláusula de saneamiento, donde se estipula que está libre de embargos o cualquier otro tipo de compromiso. Si tiene hipoteca de mayor extensión que no fue cancelada por la constructora y no es saneada a tiempo, terminan embargando el inmueble aunque el comprador le haya pagado al vendedor.

Precio y forma de pago, incluir las obligaciones del comprador ante la entidad que financia, qué sucede si la entidad niega el crédito, el monto de las arras – sanción por incumplimiento – y sus respectivos intereses moratorios.

Pago de gastos notariales, timbre, impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración y fecha de entrega del inmueble.