



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

.....

A

.....

ENDE CHILE, el día ... de de dos mil, ante mí, comparecen: Por una parte, como promitente vendedor, don, (INDIVIDUALIZAR) domiciliado en número, comuna de, ciudad de.....; y, por la otra parte, don, (INDIVIDUALIZAR) , como promitente comprador,, con domicilio en, comuna de, ciudad de ; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas ya mencionadas , exponen:

PRIMERO: Individualización del Inmueble. Don..... es dueño del inmueble ubicado en

La adquirió por.....compraventa (puede ser otro modo) según consta de la escritura pública de fecha del año, otorgada en la Notaría de donde la ciudad de- El título de dominio se encuentra inscrito a fojas número del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces dedel año mil-

Se deja constancia que el Promitente Comprador tiene interés en desarrollar, por sí o a través de la sociedad que en definitiva determine, un proyecto inmobiliario en el inmueble antes singularizado libre de expropiaciones, cesiones municipales, limitaciones al dominio y/o áreas de servidumbres que impidan o limiten su uso .

En el inmueble señalado en la presente cláusula el promitente comprador desarrollará un proyecto inmobiliario con destino *habitacional/ comercial/ industrial/ agrícola* (ver opción que corresponda)

En definitiva, la Promitente Vendedora declara estar en conocimiento que para el Promitente Comprador resulta esencial que en el señalado inmueble se autorice la ejecución del proyecto inmobiliario antes señalado por parte de la Dirección de Obras correspondiente, en los plazos que se indican más adelante. La presente declaración tiene

el carácter de esencial y determinante para la celebración de este contrato y del contrato prometido.

SEGUNDO: Promesa. Por medio del presente instrumento don.....promete vender, ceder y transferir a don....., quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, el inmueble singularizado en la cláusula anterior.-

TERCERO: Precio. El precio de la compraventa prometida será la suma de \$.....equivalentes a UF.....- El precio del contrato prometido se paga de la siguiente forma:

- a) Con el equivalente en pesos, moneda nacional, de.....**Unidades de Fomento**, que el promitente comprador ha pagado con anterioridad a esta fecha, a entera satisfacción de la promitente vendedora.
- b) Con el equivalente en pesos, moneda nacional, de..... **Unidades de Fomento**, que el promitente comprador paga en este acto, a entera satisfacción de la promitente vendedora.
- c) Con el equivalente en pesos, moneda nacional, de **Unidades de Fomento**, que el promitente comprador se obliga a pagar a la promitente vendedora contra la firma del contrato de compraventa definitivo.

Con todo, si pasados 120 días a contar del día de celebración del contrato prometido de compraventa, aun no se hubiere acreditado la inscripción del dominio del inmueble objeto del presente contrato a favor de la parte promitente compradora, el señor Notario Público devolverá los documentos materia de las instrucciones respectivas al Promitente Comprador, previa suscripción por parte de éste en un plazo máximo de 10 días, de la correspondiente escritura de resciliación.

Si por cualquier causa dejare de aplicarse o variase de cualquier manera el sistema actualmente vigente de determinación de la Unidad de Fomento, convienen las Partes que el precio se reajustará, en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha en que el sistema actualmente vigente de determinación de la Unidad de Fomento se aplique por última vez y la fecha del pago efectivo del precio.

En caso que el contrato prometido quedare afecto a Impuesto al Valor Agregado, el monto de dicho impuesto se entenderá incluido en el precio señalado en el primer párrafo de la presente cláusula, por ende, en ningún caso hará variar el monto del precio que corresponde pagar al Promitente Comprador.

CUARTO: Forma en que se efectuará la venta. La venta se hará como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra actualmente el inmueble prometido vender, con todo lo plantado y edificado en él, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen (salvo el reglamento de copropiedad inscrito a fojasN°..... del año del Registro de Hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de), y libre asimismo de toda prohibición, embargo o litigio pendiente, con sus contribuciones fiscales y municipales y demás servicios al día, obligándose la parte vendedora a responder del saneamiento, de conformidad a la Ley.-

QUINTO: Entrega. La entrega material del inmueble, libre de todo ocupante, se efectuará en un plazo máximo dedías a contar de la fecha de suscripción del contrato prometido. En caso de mora o simple retardo en la entrega de la propiedad, el promitente vendedor deberá pagar al promitente comprador una multa de 2 unidades de fomento por cada día de retraso. –

SEXTO: Condiciones.El contrato de compraventa prometido queda sujeto a la condición suspensiva de los siguientes requisitos copulativos:

a.- Que a juicio exclusivo de los abogados del Promitente Comprador y de la institución financiera que otorgue el financiamiento de la compra del inmueble (y del proyecto inmobiliario) , si fuere del caso, según los criterios generalmente adoptados para este tipo de operaciones, los títulos de dominio del Inmueble objeto de este contrato de promesa se encuentren ajustados a derecho y sin reparos de ningún tipo.

Se deja expresa constancia que la Promitente Vendedora se obliga a hacer entrega material de copias autorizadas de los títulos de dominio del Inmueble prometido vender, que abarque al menos un período de 10 años a la fecha, de la copia de dominio con vigencia y de certificado de hipotecas y gravámenes, vigente dentro del plazo de 30 días corridos siguientes a la celebración de este contrato de promesa, como también a subsanar cualquier defecto que éstos presentaren, a satisfacción de los abogados del Promitente Comprador o de la institución financiera que otorgue el financiamiento del proyecto, si fuere del caso, dentro de un plazo prudencial, compatible con aquel establecido en la cláusula siguiente.

b.-Que el Inmueble materia de este contrato se encuentre libre de todo gravamen, prohibición, hipoteca, servidumbre, arriendo, embargo, medidas precautorias, litigios, condiciones resolutorias de cualquier clase, declaración de bien familiar, saldos de precios, y en general, libre de cualquier otra limitación al dominio.

c.-Que el Inmueble no tenga deuda de ningún tipo, salvo créditos hipotecarios los que serán

pagados con cargo al precio de la compraventa prometida.

d.-Que se otorguen las autorizaciones que fueren pertinentes para enajenar el inmueble referido en la cláusula primera precedente.

SÉPTIMO: Plazo para verificación de las condiciones. El contrato de compraventa prometido se celebrará dentro del plazo máximo de 60 días corridos a contar de la fecha de este instrumento , siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en la cláusula sexta precedente.-

OCTAVO: Multa. En caso de incumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, la parte incumplidora pagará a la otra, por concepto de evaluación anticipada de daños y perjuicios, la suma equivalente al 10% por ciento del precio de la compraventa prometida.-

El hecho de no poder celebrarse la compraventa prometida por disposición de autoridad o de planes reguladores o exigencia u otra norma legal o por cualquier otra causa no imputable a ninguna de las Partes, no constituirá un incumplimiento culpable de la presente promesa y ambas partes se obligan a celebrar la respectiva escritura de resciliación del presente contrato dentro del plazo de 10 días contados a partir del vencimiento del plazo pactado para la celebración del contrato prometido.

NOVENO: Autorización. (solo si procede) Comparece en este acto doña (nacionalidad), (profesión u oficio), cédula nacional de identidad número millones mil guión, casada con el promitente vendedor, dony de su mismo domicilio, quien expone lo siguiente: Que en conformidad con lo dispuesto por el artículo mil setecientos cuarenta y nueve del Código Civil, acepta las estipulaciones contenidas en esta escritura y autoriza a su cónyuge para prometer vender el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente en los términos referidos en el presente instrumento.-

DECIMO: (solo procede si la promesa se otorga por escritura pública) Los comparecientes a esta escritura confieren poder especial irrevocable a los abogados señores y....., para que en forma conjunta o separada en nombre y representación de las partes,

puedan otorgar las escrituras públicas, ya sea aclaratorias o rectificatorias, que fueren necesarias para aclarar, rectificar o complementar el presente contrato, suprimir, agregar o reemplazar estipulaciones del mismo, todo ello en relación con la individualización de los comparecientes, respecto de la singularización del inmueble, sus deslindes y cualquier otro requisito o trámite que fuere necesario, a juicio o criterio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, para inscribir adecuadamente la promesa de compraventa de la cual da cuenta esta escritura, pudiendo efectuar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la misma y requerir y firmar en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar.

DECIMO PRIMERO: Gastos. Los gastos notariales del presente contrato de promesa serán soportados por las partes por mitades iguales.

DECIMO SEGUNDO: Para todos los efectos legales derivados de este contrato las partes constituyen domicilio en la comuna y ciudad de Santiago y prorrogan competencia para ante sus Tribunales Ordinarios de Justicia.-

DECIMO TERCERO: Arbitraje. Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquiera otra causa relacionada con él, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., que formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran conocer y aceptar. Las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al 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, por lo cual las partes vienen en renunciar expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

DECIMO CUARTO: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones, alzamientos y cancelaciones que sean necesarias efectuar en el Conservador de Bienes Raíces y/o Notaría , respectivos.

En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.- Se dio copia.- Se anotó en el Repertorio con el número antes señalado.- Doy fe.-