

## CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE (Escritura pública)

En la ciudad de ..... departamento de ....., República de Colombia, a los (fecha) ... .., ante mí Notario ... , del Círculo de ....., compareció ....., mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°. .... de ....., de estado civil ..... con sociedad conyugal vigente (o soltero, o divorciado), domiciliado y residente en ....., quien en adelante se denominará el VENDEDOR, por una parte, y por la otra ....., también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°. .... de ....., de estado civil ..... con sociedad conyugal vigente (o soltero, o divorciado), domiciliado y residente en ....., quien en adelante se denominará el COMPRADOR y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa que se registrará por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. Objeto.**—El VENDEDOR, por medio del presente instrumento público transfiere a título de compraventa real y efectiva al COMPRADOR el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre una casa de habitación junto con el lote de terreno en que se halla edificada, con todas sus anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres, ubicada en el área urbana de la ciudad de ..... en la calle ..... con el N°. .... de la actual nomenclatura urbana, con cédula catastral N°. .... inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N°. .... de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad ..... el día ..... del mes de ... del año ..., inmueble que se encuentra alinderado de manera general así: Por el norte, en extensión de ..... metros, con .....; por el sur, en extensión de ..... metros, con .....; Por el oriente, en extensión de ..... metros, con .....; y Por el occidente, en extensión de ..... metros, con .....; con una cabida superficial de ..... metros cuadrados. Con un área construida de ..... metros cuadrados. **Parágrafo.**—No obstante, la estipulación sobre su cabida, nomenclatura y linderos, el inmueble anteriormente descrito se vende como cuerpo cierto. **SEGUNDA. Precio.**—El precio del inmueble objeto de esta venta, es de ..... (\$...) moneda corriente, suma que el compareciente VENDEDOR declara tener recibido a su entera satisfacción de manos del COMPRADOR. **TERCERA. Tradición.**—El VENDEDOR garantiza al COMPRADOR que el inmueble objeto de la venta no ha sido enajenado a ninguna otra persona y que tiene la posesión tranquila de él y declara haberlo adquirido por compra efectuada a ....., según consta en la escritura pública N°. ...., de .... (fecha) ..., expedida por la Notaría .... del Círculo de ..... la cual fue registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N°. .... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, principal, (o seccional) el ..... (fecha). **CUARTA. Otras obligaciones.**—El VENDEDOR declara que el inmueble objeto de esta compraventa está libre de demandas civiles, embargos, de hipotecas, contratos de anticresis, pleito pendiente, condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizado y en general, está libre de gravámenes o limitaciones del dominio y que, en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley. **Parágrafo Primero.**—Declara, además, el VENDEDOR que hace entrega del inmueble objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios, el cual ha sido pagado por el VENDEDOR para efectos de la obtención del correspondiente paz y salvo notarial necesario para otorgar el presente instrumento. Es entendido que será a cargo del COMPRADOR cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha con relación al citado inmueble proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase. **Parágrafo Segundo.**—El VENDEDOR igualmente, entrega a paz y salvo el inmueble objeto de la venta por conceptos de servicios públicos de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas y teléfono (sólo los servicios públicos de que conste el inmueble). **QUINTA. Entrega.**—El VENDEDOR manifiesta que a la fecha de la firma de este instrumento hace entrega real y material al COMPRADOR del inmueble objeto del presente contrato. **SEXTA. Gastos.**—Los gastos

notariales que ocasione el otorgamiento del presente instrumento serán de cargo de ambas partes contratantes en igual proporción. Los gastos de beneficencia, tesorería y registro que demande el otorgamiento de esta escritura serán a cargo del COMPRADOR. Lo correspondiente a la retención en la fuente causada por la enajenación del presente inmueble será a cargo del VENDEDOR. Presente, el COMPRADOR, señor (o señora) ....., de las condiciones civiles y de identificación ya anotadas, mayor de edad, quien obra en su propio nombre, declaró: a) Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se hace por encontrarla a su entera satisfacción; b) Que recibió real y materialmente el inmueble objeto del presente contrato con sus anexidades, usos y dependencias. Otorgamiento y autorización. Leída esta escritura por los comparecientes y habiéndosele hecho las advertencias sobre las formalidades legales y trámites de rigor, le imparten su aprobación y en constancia la firman ante mí, el notario que la autorizó.

El vendedor \_\_\_\_\_ El Comprador \_\_\_\_\_

El Notario \_\_\_\_\_

## NOTAS GENERALES

[§ 0243] Descripción.—La compraventa ha sido definida por el artículo 1849 del Código Civil como un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Este contrato requiere de un acuerdo de voluntades entre dos partes (vendedor y comprador). El acuerdo debe versar, esencialmente, sobre dos prestaciones recíprocas que son: para el vendedor la obligación de dar a la otra parte una cosa; y para el comprador la obligación de pagar en dinero el valor de la cosa que recibe, es decir el precio.

[§ 0244] Requisitos de forma.—a) Por regla general el contrato de compraventa se perfecciona con el simple acuerdo de las partes entre el precio y la cosa. Es lo que se conoce como un contrato consensual. Sin embargo, por excepción, la compraventa de bienes inmuebles solo se perfecciona, con la suscripción de la escritura pública. Es lo que se conoce como un contrato solemne.

b) Para el contrato de compraventa son hábiles de acuerdo con el artículo 1851 del Código Civil todas las personas que la ley no declare inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato.

Dentro de las prohibiciones especiales para celebrar el contrato de compraventa se encuentran:

1. Compraventa entre el padre y el hijo de familia (C.C., art. 1852). Es necesario aclarar que antes se prohibía la compraventa entre cónyuges no divorciados, sin embargo, la Corte Constitucional en Sentencia C-068 de febrero 10 de 1999, declaró inexecutable esta prohibición.
2. El administrador de establecimientos públicos no puede vender los bienes que administra (C.C., art. 1853).
3. El empleado público no puede comprar los bienes públicos o privados que se vendan por su ministerio (C.C., art. 1854).
4. Los tutores y curadores no pueden comprar parte alguna de los bienes de sus pupilos sino con arreglo a lo prevenido en el título “De la administración de los tutores y curadores” (C.C., art. 1855).
5. Los mandatarios, los síndicos de los concursos, están sujetos en cuanto a la compra o venta de las cosas que hayan de pasar por sus manos en virtud de estos encargos, a lo dispuesto en el artículo 2170 del Código Civil. Los albaceas a lo dispuesto en el artículo 1351 del Código Civil.
6. Los gobiernos extranjeros que mantengan misión diplomática en la República, pueden adquirir en propiedad o construir en la capital de ella el edificio destinado a alojar su respectiva delegación, siempre que declaren que la República gozará en la misma materia el derecho de reciprocidad (L. 39/18);

Adicionalmente, es necesario tener en cuenta al celebrar este contrato el artículo 1504 del Código Civil.. Son incapaces para celebrar todo contrato de manera absoluta: los dementes, los impúberes y los sordomudos que no puedan darse a entender. Son incapaces relativos: los menores adultos que no han obtenido habilitación de edad y los disipadores que se hallen bajo interdicción.

c) Sobre los derechos notariales puede consultarse el Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015 (§ DECRETOUNICO REGLAMENTARIO1069...).

También se pagará el impuesto de registro y anotación que es un impuesto nacional cedido a los departamentos y en Bogotá se conoce como de beneficencia. Se calcula sobre el precio del inmueble.

[§ 0245] Escritura pública. Recomendaciones.—1. La escritura pública se suscribirá en la notaría acordada y en el plazo señalado en la promesa de compraventa si la hubo. A pesar de lo anterior, los contratantes son libres de escoger el notario ante quien han de hacer sus declaraciones.

2. La escritura pública ha sido definida por el Decreto 960 de 1970 (Estatuto de Notariado) como el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidos ante el notario, con los requisitos previstos en la ley y que se incorpora al protocolo. Se celebran por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles y aquellos para los cuales la ley exija esta solemnidad.

3. Al respecto véase § 0210 (1).

4. Cualquier error que advierta en el instrumento póngalo en conocimiento del notario antes de firmar. Así se puede corregir sin costo adicional mediante el procedimiento de salvar el error y advertirlo al final.

#### [§ 0252] LLAMADAS

(1) Identificación.—La identificación de los comparecientes se hará con los documentos legales pertinentes, dejando testimonio de cuales son estos. Sin embargo, en caso de urgencia calificada por el notario, a falta de la cédula de ciudadanía, el notario puede realizar la identificación con otro documento auténtico, o mediante la fe de conocimiento personal del notario (D.L. 960/70, art. 24, DUR. 1069/2015, art. 2.2.6.1.2.1.4.).

(2) Sociedad conyugal.—Quien disponga de un inmueble o constituya gravamen sobre él, deberá indicar la situación jurídica del bien respecto de la sociedad conyugal, en caso de ser o haber sido casado (D.L. 960/70, art. 27).

De igual manera debe tenerse en cuenta, que la Ley 258 de 1996 estableció que cuando el inmueble se encuentre afectado a vivienda familiar, su enajenación o la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, sólo podrá efectuarse con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma (L. 258/96, art. 3º). Lo dispuesto en dicha ley se aplica igualmente a las uniones maritales de hecho, siempre y cuando lleven por lo menos dos años.

(3) Pago del precio.—Obviamente el pago puede estar sujeto a otras modalidades. Lo usual es quedar debiendo un saldo y señalar un plazo.

(4) Registro.—Los documentos referentes a inmuebles se registran en la oficina de instrumentos públicos correspondiente a su ubicación. (L. 1579/2012, art. 5º)..

(5) Situaciones jurídicas que afectan el inmueble.—Es deber del disponente manifestar la existencia de toda situación que pueda afectar al inmueble objeto de su declaración o los derechos constituidos sobre él, y si lo posee materialmente (D.L. 960/70, art. 33).

(6) Servicios públicos.—Por la gran importancia que tiene este aspecto en la actualidad, se recomienda pactar esta cláusula en la que se exprese a quién corresponde (comprador o vendedor) el pago o cancelación de los servicios públicos domiciliarios. Por ello es preferible que el inmueble objeto de la compraventa se encuentre en esta materia a paz y salvo al momento de la celebración de la compraventa. No obstante, los contratantes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, pueden pactar esta cláusula bajo cualquiera otra orientación, por ejemplo, el estipular que los servicios adeudados sean cancelados por el comprador o por ambas partes en una proporción acordada o que corresponda a un período determinado de tiempo, etc.

(7) Gastos.—Sobre el particular debe observarse los siguientes aspectos:

a) Gastos notariales.—Es de anotar, que conforme a lo dispuesto en el artículo 223 del Decreto 960 de 1970, en los contratos o actos bilaterales los derechos notariales serán a cargo de las dos partes, por mitades; precisando que los varios integrantes de una parte responderán solidariamente por la cuota de ella.

b) Gastos de registro y anotación.—En cuanto a los demás gastos que se causen con el otorgamiento de la escritura tales como el impuesto de registro y anotación (derechos de beneficencia y tesorería) se estará a lo pactado por las partes. Se recomienda en este evento que el costo del mismo sea asumido por el comprador quien es el interesado en efectuar el registro para efectos de finiquitar la tradición del inmueble objeto del contrato, y

c) Gastos por retención en la fuente.—En relación con la retención en la fuente por la enajenación de un inmueble o de cualquiera otro bien considerado como activo fijo debe estarse a las normas tributarias vigentes.

Para los efectos tributarios, los activos se dividen en fijos o inmovilizados y movibles. Los primeros son aquellos bienes corporales o incorporales que permanecen normalmente en el patrimonio del contribuyente; es decir, que no se enajenan dentro del giro ordinario de sus negocios y, los segundos (movibles), son aquellos bienes corporales muebles o inmuebles y los incorporales que se enajenan dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, como por ejemplo los inventarios de mercancías que, por lo general existen al principio y al fin de cada año o período fiscal.

El valor equivalente a la retención se deberá cancelar previamente a la enajenación del bien, ante el notario cuando se trate de bienes inmuebles, ante las autoridades de tránsito respecto de vehículos, o ante las entidades autorizadas para recaudar impuestos.