**CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRA—VENTA**

**DE UN APARTAMENTO**

Entre la firma mercantil de este domicilio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, debidamente inscrita y registrada por ante el Registro Mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la Circunscrip­ción Judicial del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, bajo el No \_\_\_, folios \_\_\_ al \_\_\_, Tomo \_\_\_, Protocolo \_\_\_, de fecha \_\_\_, representada en este acto por sus \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ciudadanos (identifi­carlo) y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (identificarlo), quien en adelante y a los efectos de este Contrato se denominará **“LA VENDEDORA”** por una parte, y por la otra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien en lo sucesivo y para los mismos efectos se denominará **“EL COMPRADOR”,** se ha convenido en celebrar el pre­sente Contrato de Promesa de Compra-Venta contenido en los térmi­nos siguientes: **PRIMERO:** La Empresa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, está desarrollando ac­tualmente un conjunto recreacional residencial denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en terrenos de su exclusiva propiedad, situados en la Av. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de acce­so a la Urbanización \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y adquiridos conforme a Documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de la Circunscripción Judicial del estado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el día \_\_\_, bajo el No \_\_\_, Folio \_\_\_, Tomo \_\_\_, Protocolo \_\_\_\_\_\_\_\_\_. El aludido conjunto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, será vendido en forma exclusiva en nombre y representación de la propietaria por **“LA VEN­DEDORA’**; según consta en convenios celebrados con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que **“EL COMPRADOR”** declara conocer y será vendido bajo el sistema de Propiedad Horizontal, sometido a la legislación correspondiente, a los Documentos de Condominio y a la reglamentación interna que se establezca. **“EL COMPRADOR”** declara expresamente conocer la ubi­cación de los terrenos nombrados, así como también los Proyectos de las edificaciones en ejecución en dichos terrenos. **SEGUNDO: “LA VENDEDORA”** se obliga a vender a **“EL COMPRADOR”,** y éste se obliga a comprar a **“LA VENDEDORA”** el apartamento tipo \_\_\_ distinguido con el No \_\_\_, en el piso \_\_\_, de la torre \_\_\_, del mencionado conjunto antes referido, dentro de los siguientes términos y condiciones: a) El precio para la venta es la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bolívares (Bs. ), la cual cancelará **“EL COMPRADOR”** de la siguien­te forma: La cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bolívares (Bs. ) en el momento de la protocolización como cuota inicial y el saldo a través del financiamien­to de un banco hipotecario. b) **“LA VENDEDORA”** notificará a **“EL COMPRADOR”**, el día, hora y lugar del otorgamiento con \_\_\_, días de anticipación, a fin de que “EL COMPRADOR” o su represen­tante legal, comparezcan a formalizar la negociación. La notificación mencionada se hará de conformidad con lo previsto en la Cláusula Tercera de este Convenio, e) **“LA VENDEDORA”** en nombre y repre­sentación de la Empresa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se obliga a transferir a **“EL COMPRA­DOR”** o a la persona natural o jurídica que ésta indique la propiedad del apartamento referido totalmente libre de gravámenes y censos, obli­gándose al saneamiento de Ley. d) **“EL COMPRADOR”** conviene ex­presamente en someterse a todas las estipulaciones y condiciones con­tenidas en el Documento de Condominio respectivo así como la regla­mentación interna que **“LA VENDEDORA”** establezca para el mejor y más cabal funcionamiento del conjunto recreacional residencial \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Asimismo está en cuenta de que el desarrollo de las construc­ciones que realiza actualmente \_\_\_, para la integración del conjunto recreacional residencial \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, podrá ocasionar modificaciones en las áreas y cosas comunes dichas modificaciones eventuales, e) Todos los gastos que ocasione dicha negociación, tanto por la redacción del Documento. (honorarios de abogados) de compra-venta, tramitación del cré­dito respectivo, autenticación y Registro de la operación serán por la exclusiva cuenta de **“EL COMPRADOR”**, el cual entrega en este acto a **“LA VENDEDORA”** la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bolívares (Bs. ), a fin de que dicha suma sea imputada a satisfacer los referidos gastos. Es cla­ramente entendido por ambas partes que la cantidad entregada por **“EL COMPRADOR”** no devengará intereses en virtud de que la misma será depositada por **“LA VENDEDORA”** en su cuenta corriente banca­ria para atender los gastos referidos, y en ningún momento será impu­tada como parte del precio de venta establecido en la letra “a” de esta misma cláusula, ya que el mismo deberá pagarlo **“EL COMPRADOR”** en la oportunidad de perfeccionar el Contrato de Compra-Venta ante el Registro Público correspondiente, efectuando tal pago en la forma que se estipula en dicho Documento y en el plazo antes señalado. f) En el Documento de Condominio se fijarán los porcentajes a que se refiere el Artículo 7o de Propiedad Horizontal. g) Llegado el caso de incumpli­miento por parte de **“EL COMPRADOR”** para formalizar la operación a que se refiere el presente Documento, bajo los términos, plazos y con­diciones establecidos **“LA VENDEDORA”** tendrá derecho a cobrar a **“EL COMPRADOR”.** en concepto de Cláusula **PENAL** por los daños y perjuicios causados, la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, bolívares (Bs. ), o sea el equivalente al \_\_\_ por ciento ( %) la venta del aparta­mento establecido en la letra “a” de esta cláusula. Como casos específicos de incumplimiento por parte de **“EL COMPRADOR”**, sin que ello excluyan otros incumplimientos de su parte se enumeran los siguientes:

Si el Documento de Compra-Venta no se protocolizare dentro de los términos y condiciones señalados en este Documento, por la inasis­tencia de **“EL COMPRADOR”,** por no tener las solvencias requeridas, por no haber introducido el Documento o habilitar el mismo para la fecha señalada. 2) En el caso que desista de la negociación **“EL COM­PRADOR”**, no dé cumplimiento a la forma de pago establecida en este Contrato. h) **“EL COMPRADOR”** se compromete a presentar fianza bancaria o de Compañía de Seguro en el momento de la firma de este Convenio por un monto del \_\_\_ por ciento ( %) del valor pac­tado para la venta a fin de garantizar el cumplimiento de las obligacio­nes de la operación de Compra-Venta y el pago de los daños y perjuicios que su incumplimiento pueda causar a **“LA VENDEDORA”**. Di­cha fianza se considerará parte integrante de esta Cláusula y su cumpli­miento estará reglamentada en la letra “g” de la misma. **TERCERO:** Pa­ra toda información o notificación que deban darse las partes se convie­ne en que necesariamente deberá ser hecha por escrito dirigido a las di­recciones que seguidamente se indican: **“EL COMPRADOR”**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **“LA VENDEDORA”.** Av. \_\_\_, en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Estado. Se entenderán recibidas las cartas o telegramas en las direcciones señaladas una vez transcurridos siete días luego de su envío, salvo el caso de entrega per­sonal, lo

cual se demostrará con la firma de la copia de la carta por la parte notificada. **CUARTO:** Se escoge como domicilio especial para todos los efectos y derivados de la presente negociación a la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a la jurisdicción de cuyos Tribunales declaran las partes some­terse, sin perjuicio para **“LA VENDEDORA”** de recurrir a otros de con­formidad con la Ley. Se hacen dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a la fecha cierta de su presentación

# **“LA VENDEDORA” “EL COMPRADOR”**