

REPERTORIO N° \_\_\_\_\_

## **COMPRAVENTA Y ALZAMIENTOS**

**VENDEDOR**

**A**

**COMPRADOR**

**Y**

**ALZAMIENTOS BANCO, CHILE**

**CONDOMINIO [\_\_\_\_\_]**

En Santiago de Chile, a \_\_\_\_\_ de dos mil quince, ante mí, \_\_\_\_\_ Abogado, Notario Público, titular de la \_\_\_\_\_, Notaría de Santiago, domiciliado en \_\_\_\_\_, comparecen: La sociedad [sociedad vendedora], sociedad anónima del giro inmobiliario, rol único tributario [rol único tributario sociedad vendedora], representada según se acreditará, por don [nombre representante uno], [nacionalidad representante uno], [estado civil representante uno] [profesión representante uno], cédula de identidad número [cédula de identidad representante uno], todos domiciliados para estos efectos en [dirección sociedad vendedora] (en adelante también denominada indistintamente como la "**PARTE VENDEDORA**" o simplemente el "**VENDEDOR**"); por una parte y por la otra don [nombre comprador], [nacionalidad comprador], [estado civil comprador], [profesión comprador], cédula de identidad número [cédula nacional de identidad comprador], domiciliado para estos efectos en [domicilio comprador] (en adelante también denominado indistintamente como la "**PARTE COMPRADORA**" o simplemente el "**COMPRADOR**", y conjuntamente con el **VENDEDOR**, las "**PARTES**"), los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen:

### **PRIMERO:**

**A) Singularización del Inmueble.** La Vendedora es dueña del inmuebles denominado [individualización completa del inmueble, con sus deslindes]. Lo adquirió por [hacer referencia al título traslativo de dominio en virtud del cual la sociedad vendedora adquirió el inmueble]. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas [número de inscripción] en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de [individualizar conservador], correspondiente al año [año].

**B) Proyecto Habitacional.** En el inmueble individualizado precedentemente, la sociedad [nombre sociedad vendedora], encomendó la construcción, por etapas, de un condominio tipo [tipo de condominio], denominado [nombre del condominio], con acceso general por calle [nombre de la calle de acceso], Comuna de [nombre de la comuna], Región [nombre de la región], compuesto por un conjunto de [número de unidades] [tipo de unidades (departamentos o casas)] con destino habitacional, sectores de uso y goce exclusivo, áreas verdes y otras áreas de esparcimiento, todo de conformidad a los planos y especificaciones técnicas confeccionadas por el arquitecto

don [nombre del arquitecto], los cuales han sido debidamente aprobados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [nombre de la comuna]. El referido condominio se encuentra acogido a las normas del Decreto Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y sus modificaciones, y a las normas sobre Copropiedad Inmobiliaria, de la Ley Número diecinueve mil quinientos treinta y siete, y su reglamento. El respectivo **Permiso de Edificación** se otorgó por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [nombre de la comuna], con el [número del permiso de edificación], reducido a escritura pública con [fecha de reducción a escritura pública], en la Notaría de [ciudad de la notaría] de don [nombre del notario]. La recepción consta de **Certificado de Recepción Definitiva Parcial de Obras de Edificación** R.D.P. [número del certificado] de [fecha del certificado] de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [nombre de la comuna]. Los **Planos de Copropiedad** del condominio se encuentran agregados y guardados bajo los [números de archivo del plano], en el Registro Público respectivo del Conservador de Bienes Raíces de [individualizar el conservador] del [año], de acuerdo con lo dispuesto por la Ley número Diecinueve mil quinientos treinta y siete. El **Reglamento de Copropiedad** del condominio, consta de la escritura pública de [fecha], otorgada en la Notaría [Notaría], inscrito a [fojas, número] del Registro de Hipotecas y Gravámenes del [año] del Conservador de Bienes Raíces de [individualizar conservador]. **Autorización para Enajenar.** La autorización para enajenar [número de unidades] unidades, consta de resolución de enajenación número [número de resolución] de fecha [fecha], otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [nombre de la comuna]. Con fecha [fecha], el Servicio de Impuestos Internos otorgó el **Certificado de Roles de Avalúo en Trámite**, que lleva el número [número del certificado]. El **Certificado de números domiciliarios** de las unidades que conforman el condominio consta de certificado número [número del certificado], emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de [nombre de la comuna].

**SEGUNDO: Compraventa.** Por el presente instrumento, la [razón social sociedad vendedora], representada en la forma indicada en la comparecencia, vende, cede y transfiere a [nombre completo comprador], quien compra, acepta y adquiere para sí, [individualización propiedad, estacionamiento (indicar si es de uso y goce exclusivo) y bodega]. Se comprenden en la compraventa los derechos de dominio, y uso y goce en el terreno y en los demás bienes comunes de toda la edificación en la forma y proporción establecidas en la Ley número Diecinueve mil quinientos treinta y siete y en el Reglamento de Copropiedad singularizado en la cláusula anterior, que el comprador declara conocer y haber recibido con anterioridad a esta fecha. **El rol de avalúo en trámite asignado es el [número de rol de avalúo].**

**TERCERO: Precio y Forma de Pago.** El precio total de la compraventa es el equivalente en pesos, moneda legal, de [precio] Unidades de Fomento, por su valor diario, a la fecha del presente contrato, pagado al contado, en dinero efectivo y a entera satisfacción de la Vendedora. Las partes declaran íntegramente pagado el precio de la compraventa y renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieren emanar del presente contrato de compraventa.

**CUARTO: Forma de la Compraventa.** La venta se efectúa considerando el inmueble como especie o cuerpo cierto, en el estado que actualmente se encuentra, y que la compradora declara conocer, con todo lo edificado e incorporado a el, libre de toda clase de hipotecas, prohibiciones, gravámenes, litigios, embargos y cualquier otra limitación, con excepción del Reglamento de Copropiedad del condominio, con todas sus servidumbres, activas y pasivas, usos y costumbres, respondiendo la Vendedora de la obligación de saneamiento en conformidad a la ley.

**QUINTO: Entrega Material.** La entrega del inmueble objeto del presente contrato se efectúa en este acto, a entera conformidad del comprador, quien declara recibirlo conforme.

**SEXTO: Cumplimiento Promesa.** Las partes declaran cumplidas, a su total satisfacción, la oferta de compra y promesa de compraventa aceptada y suscrita entre ellas respecto de la unidad objeto del presente contrato, declarando que nada se adeudan con motivo de las obligaciones emanadas de tales instrumentos, las que han sido íntegramente cumplidas.

**SEPTIMO: Alzamientos.** Presente en este acto, don [individualización representante de banco alzante] en representación del [banco alzante], el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con las cédulas indicadas y expone: Que sólo respecto del inmueble que por este acto se transfiere, alzan y cancelan parcialmente la hipoteca y prohibición de gravar, enajenar, inscritas respectivamente a [individualización inscripción] en el Registro de [.....], del Conservador de Bienes Raíces de [.....], correspondiente al [año]. Estos alzamientos quedan sujetos a la condición suspensiva que la propiedad se inscriba a nombre de la Parte Compradora. Se deja expresa constancia que la hipoteca y prohibición se mantienen vigentes respecto del resto del inmueble no liberado. La personería de los representantes del [banco alzante], consta de la escritura pública de fecha [individualización personería de los representantes del banco alzante].

**OCTAVO: Declaración de Estado Civil.** Declara la Parte Compradora, don [nombre completo del comprador], ya individualizado, que su actual estado civil es de [estado civil del comprador], todo ello para los efectos de lo prescrito en el artículo veintisiete de la Ley cuatro mil ochocientos ocho sobre registro civil.

**NOVENO: Decreto con Fuerza de Ley Número Dos año mil novecientos cincuenta y nueve.** Se deja expresa constancia que el inmueble objeto de esta compraventa es una vivienda nueva acogida a las normas del Decreto con Fuerza de Ley Número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y de que es de exclusiva responsabilidad de la parte compradora hacer efectivos los beneficios contemplados por la Ley mencionada en la forma en que este cuerpo legal lo establece, declarando la parte compradora que libera a la parte vendedora de toda responsabilidad en esta materia.

**DECIMO: Nómina de los Profesionales.**

**A)** Declara la Vendedora, representada en la forma indicada en la comparecencia, en su carácter de primera vendedora de la construcción ubicada en el bien raíz objeto del presente contrato, que conoce, acepta y asume las responsabilidades que para ella se deriven de acuerdo al artículo dieciocho del Decreto con Fuerza de Ley número cuatrocientos cincuenta y ocho de mil novecientos setenta y cinco, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**B)** Del mismo modo, y para los efectos señalados en esa misma disposición viene en mencionar e incluir la siguiente nómina de profesionales responsables:

Propietario: [.....];  
Arquitecto: [.....];  
Revisor Independiente de Arquitectura: [.....];  
Constructora y Profesional a cargo de la Obra: [.....];  
Ingeniero Calculista: [.....];  
Revisor Independiente de Cálculo: [.....];  
Inspector Técnico de la Obra: [.....];  
Profesional de Especialidades Urbanización: [.....];  
Profesional de Especialidades Sanitarios: [.....];  
Profesional Instalador Ascensores: [.....];  
Profesional Instalador Red Eléctrica: [.....];  
Profesional Instalador Red Gas: [.....];  
Profesional Instalador Red Corrientes Débiles: [.....].

**C) La Parte Vendedora deja constancia que la propiedad objeto de la compraventa se construyó conforme al Permiso de Edificación** otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [nombre de la municipalidad], con el [número], cuyo Legajo de Antecedentes, archivado en la misma Dirección de Obras precitada de acuerdo al artículo cinco punto uno punto diecinueve de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las partes de la compraventa entienden formar parte integrante de la presente escritura.

**DECIMO PRIMERO: Exención I.V.A.** Se deja expresa constancia, que este contrato no está afecto al Impuesto al Valor Agregado I.V.A. en virtud de lo establecido en las normas de transición contempladas en la ley número veinte mil setecientos ochenta del año dos mil catorce, complementada por la Ley número veinte mil ochocientos noventa y nueve del año dos mil dieciséis, la que introdujo modificaciones al Decreto Ley Número ochocientos veinticinco de mil novecientos setenta y cuatro.

**DECIMO SEGUNDO: Declaraciones de la compradora.** La parte compradora declara lo siguiente: **Uno)** Que se le entregó el Reglamento de Copropiedad. El Reglamento señalado consta de la escritura pública de fecha [fecha], otorgada en [indicar Notaría]. Desde luego el comprador se obliga a cumplir las obligaciones que le impone el referido Reglamento y sus documentos en conformidad a lo establecido por la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Dos)** Que los derechos y obligaciones de las partes, se circunscriben al presente contrato y a esta Etapa del Proyecto Inmobiliario. La inmobiliaria no asume obligación alguna respecto de las demás etapas del proyecto, de modo tal que podrá desarrollar éstas en forma libre y en conformidad a las disposiciones legales aplicables. **Tres)** Que conoce los planos y especificaciones técnicas del conjunto elaborados por el arquitecto [nombre del arquitecto], y que, previo a suscribir el presente contrato, ha revisado y aprobado el proyecto en el cual se encuentra la unidad que ha adquirido, sus especificaciones técnicas y concordancia con la legislación vigente. **Cuatro)** Que a contar de esta fecha serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte compradora los riesgos y costos de mantención y conservación de la unidad objeto de la presente compraventa, como también el pago de todas las obligaciones que establece la ley. **Cinco)** Se deja expresa constancia que no serán imputables a la vendedora los defectos o fallas que presenten los elementos que integran la obra objeto del presente contrato, que sean producto de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados por la parte compradora con posterioridad a esta fecha, los derivados de un uso inadecuado o los que sean producto del desgaste natural, incluyendo especialmente aquellos componentes que por su propia especificación tienen una vida útil inferior a tres, cinco y diez años, respectivamente.

**DECIMO TERCERO: Mandato.** Las partes comparecientes vienen en otorgar mandato irrevocable a don [nombre mandatario], para que actuando conjunta o separadamente suscriban en su representación todos los instrumentos públicos o privados, escrituras o minutas necesarias que se requieran para rectificar los términos de la presente escritura pública, de manera de subsanar los errores u omisiones en los que involuntariamente se hubieren incurrido, sin alterar la esencia y la naturaleza de los contratos, en especial aunque no exclusivamente, en lo relativo a la individualización de los comparecientes y del inmueble que por este acto se transfiere.

**DECIMO CUARTO: Gastos.** Todos los gastos, derechos e impuestos a que se encuentren afectos el otorgamiento y la inscripción del presente instrumento serán de cargo exclusivo de la parte compradora.

**DECIMO QUINTO: Se faculta al portador** de copia autorizada de este documento, para requerir al Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones, sub inscripciones, anotaciones, alzamientos y cancelaciones que procedan. Este mandato no se extinguirá por la muerte y/o disolución de alguno de los mandantes, pues

también está destinado a ejecutarse después de ella, de acuerdo al artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil.-

**DECIMO SEXTO: Domicilio.** Para todos los efectos de este contrato, los comparecientes constituyen su domicilio en la comuna de Santiago, prorrogando expresamente la competencia para ante los Tribunales Ordinarios de Justicia con jurisdicción sobre dicha comuna.

Lo anterior, sin perjuicio del derecho del Comprador de perseguir las acciones que emanan de la Ley 19.496 de Protección de los Derechos de los Consumidores, cuando correspondiere, ante los tribunales señalados en su artículo 50 A.

**DECIMO SÉPTIMO: Personerías.** La personería de los representantes de [razón social de la sociedad vendedora], consta de [individualizar personería], la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.

**PROTOCOLIZACIÓN.** Se deja expresa constancia que tanto el **Certificado de Recepción Definitiva Parcial de Obras de Edificación R.D.P. [número]**, el **Informe sobre Solicitud de Recepción Definitiva Parcial de Obras de Edificación [número]**, el **Certificado de Copropiedad Inmobiliaria [número]**, el **Certificado de Número Municipal [número]**, todos emitidos por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de [nombre de la comuna]; el **Certificado de Asignación de Roles en trámite [número]**, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, se encuentran protocolizados en esta Notaría con fecha [\_\_\_\_\_], bajo el repertorio número [\_\_\_\_\_], documentos que se han tenido a la vista por el notario que autoriza.

#### **INSERTAR**

- **Certificado de deuda y última cuota de contribuciones Rol Matriz o Rol individual, según corresponda.**

- **Certificado de Copropiedad, Certificados de Recepción, Informe sobre Solicitud de Recepción, Certificado de Número Municipal, y Certificado de Asignación de roles en trámite, en caso de que la escritura se extienda ante notario distinto donde figuran protocolizados dichos certificados.**

---

pp. **VENDEDOR**

---

**COMOPRADOR**

---

---

**pp. BANCO**