

LR LUZ RODRÍGUEZ
ABOGADA JOVEN • AUTORA

ESTRUCTURA DE CONTRATO

condicional



Al momento de firmar un contrato en el ámbito inmobiliario, es esencial tener claro cuáles son las reglas del juego y bajo qué condiciones se moverá cada parte.

En los contratos de promesa y los contratos condicionales, es fundamental conocer los artículos legales específicos que los regulan, ya que cada uno ofrece un nivel diferente de compromiso y seguridad. La meta es brindarte, de manera sencilla y directa, una guía para entender cómo funciona un contrato condicional y cuándo aplicarlo, para que puedas proteger la inversión de tu cliente.

Marco Legal Relevante

Ley núm. 483 sobre Venta Condicional de Muebles: esta ley pone las reglas claras para aquellos contratos en los que la propiedad no se transfiere de inmediato, sino que está supeditada a cumplir con ciertas condiciones. En los contratos condicionales, esta ley permite que se establezcan condiciones específicas para la transferencia del bien, asegurando que ambas partes entiendan cuándo y cómo se completará el proceso.

Ley No. 45-20 de Garantías Mobiliarias: publicada en la Gaceta Oficial No. 10972 el 21 de febrero de 2020, esta ley ofrece un nuevo enfoque en el manejo de garantías mobiliarias, integrando un Sistema Electrónico de Garantías que facilita su registro y ejecución. Lo interesante aquí es que esta ley permite a las partes optar entre el régimen de la Ley 483 o el de la Ley 45-20 para los contratos condicionales, brindando flexibilidad en la ejecución de las condiciones pactadas.

¿Por qué es útil este contrato en el ámbito inmobiliario?

Este modelo de contrato condicional bajo firma privada fue pensado para casos en los que un inmueble aún está en proceso de saneamiento, es decir, cuando aún no se ha emitido el Certificado de título a nombre del vendedor. El contrato condicional ofrece al comprador una garantía: una vez que se termine el proceso registral y se emita el título, la propiedad se transferirá de manera segura, protegiendo el derecho de propiedad del comprador desde el inicio de la negociación.

CONTRATO DE VENTA CONDICIONAL BAJO FIRMA PRIVADA

ENTRE: DE UNA PARTE, el señor **[NOMBRE Y APELLIDO DEL VENDEDOR]**, [NACIONALIDAD], mayor de edad, [ESTADO CIVIL], [OCUPACIÓN], titular de la cédula de identidad y electoral No._____, y/o pasaporte No._____, domiciliado y residente en la Calle_____, Casa No._____, Sector_____, Municipio_____, Provincia_____, República Dominicana y, quien en lo sucesivo del presente contrato se denominará como **“EL VENDEDOR O POR SU PROPIO NOMBRE COMPLETO”**.

Y DE LA OTRA PARTE, el señor **[NOMBRE Y APELLIDO DEL COMPRADOR]**, [NACIONALIDAD], mayor de edad, [ESTADO CIVIL], [OCUPACIÓN], titular de la cédula de identidad y electoral No._____, y/o pasaporte No._____, domiciliado y residente en la Calle_____, Casa No._____, Sector_____, Municipio_____, Provincia_____, República Dominicana y, quien en lo adelante del presente contrato de denominará **“EL COMPRADOR O POR SU PROPIO NOMBRE COMPLETO”**.

Cuando en el presente contrato se haga referencia a todas las partes contratantes de manera conjunta, se utilizará la denominación **“LAS PARTES”**. **LAS PARTES**, antes de establecer los términos y condiciones que regirán el presente contrato, han formulado el siguiente preámbulo, a saber:

PREÁMBULO:

POR CUANTO (I): A que, **EL VENDEDOR** declara ser el legítimo y exclusivo propietario de dos inmuebles dentro del distrito catastral No._____ con sus mejoras, ubicado en el Municipio de_____, Provincia_____, República Dominicana, quien a su vez, sometió el proceso técnico de saneamiento por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, amparando el derecho de propiedad en actos de venta y, siendo debidamente aprobado mediante el expediente No._____, en fecha_____(_____) del mes de _____del año_____, del cual resultaron dos posicionales que se describen a continuación:

1.Designación Catastral Posicional No._____, con una superficie de_____ metros cuadrados (_____mts²), ubicado en el Municipio de_____, Provincia_____, República Dominicana;

2.Designación Catastral Posicional No._____, con una superficie de_____ metros cuadrados (_____mts²), ubicado en el Municipio de_____, Provincia_____, República Dominicana;

POR CUANTO (II): A que, **EL VENDEDOR** declara y reconoce, que el proceso de saneamiento fue debidamente acogido por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, mediante la presentación a **EL COMPRADOR**, de la sentencia No. _____, de fecha _____ (____) del mes de _____ del año _____ (____) contentiva de corrección de error material de la sentencia No. _____, de fecha _____ (____) del mes de _____ del año _____ (____), que acoge los trabajos técnicos de saneamiento dentro de las parcelas No. _____, con una superficie de _____ mts², y _____ con una superficie de _____ mts², del distrito catastral No. _____, ubicados en el Municipio _____, Provincia _____, República Dominicana, cumpliendo con la etapa judicial del proceso.

POR CUANTO (III): A que, **EL VENDEDOR** declara que el proceso de saneamiento se encuentra pendiente de ser remitido al Registro de Título por parte del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de _____, para dar cumplimiento a la Etapa Registral del proceso, y así retirar los certificados de títulos a su favor.

POR CUANTO (IV): A que, **EL VENDEDOR** declara mostrar los inmuebles a **EL COMPRADOR**, quien reconoce identificar el inmueble en su ubicación real, como en los planos debidamente aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte.

POR CUANTO (V): A que, **EL VENDEDOR**, ha manifestado su interés en vender los supra indicados inmuebles reconociendo y manifestando el estatus legal actual del mismo a **EL COMPRADOR**, quien declara y reconocer dicho estatus legal, y a su vez, manifiestan sus intereses en la adquisición de los ya mencionados inmuebles, bajo las condiciones establecidas en el presente contrato.

POR CUANTO (VI): EL COMPRADOR reconoce que posee la solvencia, capacidad económica y condiciones necesarias para asumir las obligaciones establecidas en el presente contrato, poniéndose de acuerdo **LAS PARTES** en suscribir el presente contrato condicional de compra y venta del inmueble descrito en el cuerpo de este contrato.

POR CUANTO (VII): A que los artículos 1134, 1591 y 1594, todos del Código Civil Dominicano, nos expresan:

Artículo 1134.- Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe.

Art. 1591.- El precio de la venta debe determinarse y designarse por las partes.

Art. 1594.- Pueden comprar o vender todos aquellos a quienes la ley no se lo prohíbe.

POR CUANTO (VIII): A que, **LAS PARTES** reconocen que en la firma del presente contrato no existe dolo, lesión, violencia, engaño o mala fe, que pudiese afectar el consentimiento de **LAS PARTES** contratantes, por lo que el anterior preámbulo forma.

Parte integral del presente acto y, en sujeción a la misma, **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** formaliza el siguiente contrato de venta condicional.

HAN CONVENIDO Y PACTADO DE BUENA FE LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO DE CONTRATO: **EL VENDEDOR, VENDE, CEDE Y TRASPASA** de manera condicional a favor del **COMPRADOR**, de conformidad con la Ley 596 del 31 de octubre del año 1941 sobre Venta Condicional de Inmuebles, los inmuebles con las mejoras, que se describen a continuación:

1. Designación Catastral Posicional No. _____, con una superficie de _____ metros cuadrados (_____ mts²), ubicado en el Municipio de _____, Provincia _____, República Dominicana;
2. Designación Catastral Posicional No. _____, con una superficie de _____ metros cuadrados (_____ mts²), ubicado en el Municipio de _____, Provincia _____, República Dominicana;

ARTICULO SEGUNDO: A que **EL VENDEDOR** justifica su derecho de propiedad, mediante actos de venta y posesión sobre los inmuebles ubicados en el distrito catastral No. _____, del Municipio de _____, Provincia _____, los cuales fueron sometidos al proceso de titulación por saneamiento, siendo debidamente aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Norte, en fecha _____ (____) del mes de _____ del año _____ (____), de los cuales resultaron las posicionales que se describen en el objeto del presente contrato condicional, que de igual manera, fueron acogidos por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de _____, mediante sentencia No. _____, de fecha en fecha _____ (____) del mes de _____ del año _____ (____), y a su vez, corregida por error material, mediante sentencia No. _____, en fecha _____ (____) del mes de _____ del año _____ (____).

ARTICULO TERCERO: PRECIO Y PAGO. El precio total acordado y cerrado por **LAS PARTES** ha sido fijado por la suma de _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____ .00)**, los cuales han acordado **LAS PARTES**, que serán pagaderos de la siguiente manera:

a.Un primer pago por la suma de_____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$_____ .00)**, por concepto de **PRIMER PAGO** de los inmuebles con sus mejoras objeto del presente contrato, pagaderos a la firma del presente acto; declarando **EL VENDEDOR** recibirlo de manos del **COMPRADOR** de manera satisfactoria, por lo que el presente acto se extiende también como carta de pago y descargo de finiquito total a favor del **COMPRADOR**, por la suma anteriormente descrita.

b.Un segundo pago por la suma de_____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$_____ .00)**, con la entrega de los certificados de títulos sin errores materiales ni de fondo y, libre de compromisos legales a favor de terceros, comprometiéndose **EL VENDEDOR** a entregar en las manos del **COMPRADOR**;

c.Un tercer y último pago por la suma de_____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$_____ .00)**, en un plazo de _____ (_____) **MESES**, contra entrega de la posesión de los inmuebles con sus mejoras, quien se compromete **EL VENDEDOR**, a desocupar en dicho plazo.

PÁRRAFO: LAS PARTES a partir del último pago y contra entrega de la posesión de los inmuebles, declaran y se comprometen a suscribir un acto de venta o cualquier otro documento adicional y definitivo para estos fines, para ser depositado en las instituciones correspondientes y necesarias.

ARTICULO CUARTO. GARANTIA POR INTERVENCIÓN JUDICIAL: A que, **EL VENDEDOR**, otorga como garantía un plazo de **UN AÑO (1)** conforme el recurso extraordinario por revisión por causa de fraude amparado en la ley 108-05 y sus reglamentos, por lo que, **EL VENDEDOR** se compromete a cubrir todos los gastos legales que involucre el proceso y, a realizar todas las diligencias necesarias a los fines de probar la calidad del verdadero propietario conforme la procedencia del derecho, aún el inmueble estando transferido a favor del **COMPRADOR**, persona física o jurídica autorizada por **EI VENDEDOR**, por ser el presente contrato de venta condicional suscrito de buena fe por **EL COMPRADOR**, pudiendo estos demandar en daños y perjuicios para la restitución de los valores y, las perdidas en el tiempo, en caso de no ser demostrada la adquisición del derecho de propiedad por **EL VENDEDOR**.

ARTICULO QUINTO. DECLARACIÓN SOBRE LEGITIMIDAD Y LICITUD DE BIENES Y VALORES. Declaran y reconocen **LAS PARTES**, por medio del presente contrato, que se constituyen en sujetos obligados conforme a las disposiciones de la Ley número 155-17 que prevé y sanciona el ilícito del lavado de activos, encontrándose sometido además a todos los reglamentos, resoluciones, instructivos y actos dictados por las autoridades competentes en la materia. Por consiguiente, **EL COMPRADOR** declara y acepta expresamente, bajo la fe del juramento: (I) Que los fondos que han entregado a **EL VENDEDOR**, tienen una procedencia lícita, exonerando de toda responsabilidad a **EL VENDEDOR**, por la recepción de estos fondos; (II) Que se

encuentra obligado a suministrar **EL VENDEDOR**, y a las autoridades competentes, todas las informaciones que les sean solicitadas en forma veraz y oportuna, comprometiéndose a lograr una efectiva prevención en el lavado de activos; (III) Que el incumplimiento de su obligación de información y colaboración en la prevención efectiva del lavado de activos, así como en caso de que estas declaraciones resulten ser falsas, inexactas o engañosas, constituirá un incumplimiento de este contrato que permitirá **EL VENDEDOR**, dar por terminado el mismo de manera automática y sin puesta en mora ni intervención judicial, sin que esta situación implique responsabilidad para **EL VENDEDOR**, todo bajo el entendido de que las declaraciones expresadas y las obligaciones asumidas en este apartado resultan ser esenciales para la suscripción de este contrato y sin las cuales **EL VENDEDOR**, no hubiera suscrito el presente acuerdo.

ARTÍCULO SEXTO. CLAUSULA DE RESCISIÓN: En el caso de rescisión del presente contrato, por incumplimiento de algunas de **LAS PARTES**, queda expresamente entendido que:

a. En el caso de rescisión del presente contrato por una razón que le afecte a **EL COMPRADOR**, queda expresamente entendido que estos, tendrán derecho a recibir la **TOTALIDAD**, de los valores que le hayan pagado a **EL VENDEDOR** hasta ese momento. **EL VENDEDOR** está compelido a entregarle dicho reembolso en un plazo no mayor de **UN (1) MES**, debiendo de pagar de manera adicional los gastos en los que haya incurrido **EL COMPRADOR** hasta el momento por concepto de la presente venta, tales como gastos de: comisiones, mejoras, asuntos legales, etc.

b. En caso contrario, **EL COMPRADOR**, se compromete a entregar los inmuebles más el dos por ciento (**2%**), de los valores entregados hasta el momento al **VENDEDOR**, a título de indemnización por los daños y perjuicios que le haya ocasionado el incumplimiento del **COMPRADOR**, en las obligaciones que ha asumido por medio del presente Contrato, en los términos y condiciones estipulados. **EL COMPRADOR**, está compelido a entregarle dicho reembolso en un plazo no mayor de **UN (1) MES**, luego de la firma del Acto de Rescisión.

PÁRRAFO: En tenor a lo mencionado anteriormente, **EL COMPRADOR** deberán pagar a **EL VENDEDOR** todos los gastos en los que haya incurrido este hasta el momento por concepto de la presente venta, tales como gastos de: comisiones, mejoras, asuntos legales, etc.

ARTÍCULO SEPTIMO. CESIÓN DE DERECHOS: A que, **EL VENDEDOR**, por medio del presente contrato de venta condicional reconoce que **EL COMPRADOR**, se encuentra constituyendo una compañía con personalidad jurídica, a los fines de ejecutar un proyecto inmobiliario, por lo tanto, por medio del presente contrato condicional, **AUTORIZA** a **EL COMPRADOR**, a ceder o traspasar los inmuebles a favor de la compañía que crearán en su momento o con la potestad de dejarlo en su patrimonio personal, comprometiéndose **EL COMPRADOR**, a no ceder o traspasar a terceros los derechos que le confiere el presente contrato condicional de venta, sin el consentimiento escrito de **EL VENDEDOR**, después de haber examinado todas las

referencias y datos generales de esa tercera persona, reservándose éste la facultad de aceptar o no dicho traspaso. **EL VENDEDOR** presumirá que el traspaso hecho sin su consentimiento constituye una renuncia expresa a los derechos que confiere el mismo a **EL COMPRADOR**, reservándose, además, el derecho de solicitar una indemnización adicional por los daños y perjuicios que pudiere haber sufrido, y en

ARTICULO OCTAVO. TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE: A que, **LAS PARTES** acuerdan que luego de suscribir el acto de venta definitivo, queda a cargo de **EL COMPRADOR**, pagar cualquiera tasa, gravamen o cargo que exista sobre la extensión correspondiente, incluyendo el pago del impuesto al patrimonio inmobiliario (IPI) generados con posterioridad a la entrega del certificado de título del inmueble. Por igual, queda expresamente convenido entre **LAS PARTES**, que los impuestos por transferencia incluyendo el 3% por concepto del pago de impuesto ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y proceso por ante el Registro de Títulos de competentes serán pagados en su totalidad por **EL COMPRADOR**, ya que el precio de la venta estipulado no incluye ningún tipo de

PARRAFO I: En caso de que, **EL COMPRADOR** decida traspasar el inmueble, el nuevo adquirente deberá autorizar a **EL VENDEDOR**, a consultar el buró de crédito, para obtener información sobre su situación crediticia y conservar en sus archivos los reportes contentivos de dicha información y, en caso de no calificar, la venta no

ARTÍCULO NOVENO. HEREDEROS Y CAUSAHABIENTES. El presente contrato obligara y beneficiara tanto a **LAS PARTES** como a sus herederos y causahabientes, conforme establece el artículo 711, del Código Civil Dominicano: "la propiedad de los bienes se adquiere y transmite por sucesión, por Donación entre vivos o testamentaria o

ARTÍCULO DÉCIMO. VALIDEZ DE LAS CLÁUSULAS: **LAS PARTES** consienten que, en caso de que una cualquiera de las cláusulas, términos o disposiciones del presente contrato resultare inefectiva o nula, tal situación no afectará la validez de las demás cláusulas y disposiciones del presente contrato, las cuales permanecerán

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. LEY APLICABLE Y DERECHO COMÚN: **LAS PARTES** aceptan que el presente Contrato estará regido por las leyes de la República Dominicana y para todo lo no previsto en él se remiten al Derecho Común, en

Hecho, firmado y redactado en siete (07) hojas, y en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto legal, uno para cada una de **LAS PARTES** contratantes, y una (1) para el notario público, en el Municipio y Provincia de La Vega, República Dominicana, a los _____ (____) días del mes de _____ del año _____ (____),

**[NOMBRE Y APELLIDO DEL VENDEDOR],
EL VENDEDOR**

**[NOMBRE Y APELLIDO DEL COMPRADOR]
EL COMPRADOR**

Yo, **LICDA.**_____, Notario Público de los del número para el municipio de_____, titular de la cédula personal de identidad y electoral No._____, con estudio profesional abierto en la calle_____, de la ciudad de_____; miembro activo del Colegio de Notario Público, registrada con la matrícula No

_____; **CERTIFICO Y DOY FE:** que por ante mí y mi expresado estudio antes indicado comparecieron los señores: **[NOMBRE Y APELLIDO DEL VENDEDOR] (EL VENDEDOR) y [NOMBRE Y APELLIDO DEL COMPRADOR] (EL COMPRADOR)**, quienes me han declarado bajo la fe del juramento para que así lo hiciera constar que la firma que aparece en el acto que antecede fue puesta libre y voluntariamente por ellos en la fecha indicada en dicho acto y que es la forma como acostumbra a firmar en todos sus actos de la vida civil, pública y privada. En la ciudad, Municipio y Provincia de, República Dominicana, a los _____ (____) días del mes de_____del año_____ (____),

**LICDO. [NOMBRE Y APELLIDO DEL NOTARIO]
NOTARIO-PUBLICO**

LR LUZ RODRÍGUEZ
ABOGADA JOVEN • AUTORA