

INCUMPLIMIENTOS PODRÍAN ACARREAR DEMANDAS

Por escrito, así debe pactarse la compraventa

A PESAR DE PARECER SENCILLA, LA PROMESA DE COMPRAVENTA INVOLUCRA REQUISITOS LEGALES PARA SU OBLIGATORIEDAD. P3

COMPRAVENTA



REQUISITOS

- Que la promesa sea por escrito
- La promesa debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato
- Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales
- Señala la norma que los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado

Fuente: Sondeo LR

SE DEBERÁN CUMPLIR REQUISITOS ESTIPULADOS EN EL CÓDIGO CIVIL

Los aspectos clave para realizar una promesa de compraventa

BOGOTÁ. A la hora de comprar un inmueble o una propiedad, se debe tener en cuenta un contrato previo para que el negocio se lleve bajo aspectos legales y no se defraude al comprador; este es la promesa de compraventa.

Este contrato es la evidencia en la cual una parte promete comprar una propiedad y la otra parte se compromete a venderla. A pesar de sonar sencillo, este contrato preparatorio cuenta con algunos requisitos y obligaciones, pues en caso de que sea incumplido, podría acarrear algunas sanciones.

Como primera medida y para que este se haga efectivo, se deben tener en cuenta los lineamientos que exige la ley a través del Código Civil en su artículo 1611. Por ejemplo, para que se considere obligatorio lo consignado en la promesa, esta debe estar constatada por escrito como requisito imperativo. Además, según el código, la promesa debe traer consigo un plazo o condición que fije la época en la que ha de celebrarse el contrato. Si la fecha no es fijada, no hay forma de obligar su cumplimiento, pues no es posible constituir en mora a la parte que incumpla con este requisito. Así mismo, otro de los requisitos tiene que ver con las partes involucradas en el negocio, pues de acuerdo a lo

ASPECTOS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA



estipulado por la ley, quienes firman la promesa deberán ser capaces legalmente para cumplir con el acuerdo.

Cabe resaltar que, otro de los lineamientos que se deben tener en cuenta a la hora de realizar esta promesa responde a la inclusión de todos sus elementos con el fin de evitar que, después de que sea firmada, no sea necesario incluir nuevos acuerdos o precios sino se deba negociar sobre lo pactado.

Por diferentes circunstancias, podría darse un incumplimiento a esta promesa, motivo que podría tener como consecuencia algunas sanciones ya pactadas en el contrato.

Entre las más comunes de destacan la demanda al cumplimiento de la promesa, lo que conllevaría a que un juez ordene a la parte incumplida llevar a cabo el contrato como se había estipulado con anterioridad. Otra de las opciones es la de

manda a la resolución del contrato. En este caso, el juez podría terminar el contrato de forma relativa o absoluta.

Silvana Fortich, docente de la *Universidad Externado*, señaló que “es necesario ubicarse en cuales el lado contractual que incumple un contrato bilateral. Si el comprador incumple se le deberá exigir que pague el precio”

SANTIAGO DÍAZ GAMBOA
sdiaz@larepublica.com.co
#PromesaDeCompraventa



MELISSA CASTRO
ASOCIADA EN GARRIGUES COLOMBIA

“Como en cualquier caso, si una de las partes no concurre a la firma injustificadamente, la parte cumplida podrá pedir a la notaría que expida certificación en la que conste su asistencia a la fecha y hora pactadas”.



SILVANA FORTICH
DOCENTE DE LA UNIVERSIDAD EXTERNADO

“Es necesario ubicar en qué lado contractual que incumple un contrato bilateral. Si el comprador incumple, se le deberá exigir que pague el precio que fue pactado previamente en el documento”.



SÍGANOS EN:
asuntoslegales.com.co
Para conocer más información sobre los pleitos de marca ante la SIC.