



## COMPRAVENTA DE INMUEBLE

\_\_\_\_\_ compareció \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación de \_\_\_\_\_ (persona judicial), domiciliada en \_\_\_\_\_ (departamento), constituida por \_\_\_\_\_ (acto jurídico de creación), fechado el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, y manifestó:

**PRIMERO.-** Que transfiere a título de venta a \_\_\_\_\_ (ente administrativo), (carácter jurídico de este), con sede principal en \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre un lote de terreno situado en \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), identificado en la nomenclatura urbana con el número \_\_\_\_\_, y cuyos linderos especiales son los siguientes: Por el norte \_\_\_\_\_; por el este \_\_\_\_\_; por el sur \_\_\_\_\_; y por el oeste \_\_\_\_\_; El área comprendida dentro de estos linderos es de \_\_\_\_\_; (mt. ), y hace parte (o se agrega, según el caso) de \_\_\_\_\_

**SEGUNDO.-** Que el inmueble cuyo dominio se transfiere, fue adquirido por compra a \_\_\_\_\_, según escritura pública número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, otorgada ante la Notaría \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, y con registro catastral número \_\_\_\_\_.

**TERCERO.-** La presente venta comprende además las mejoras realizadas en el terreno y que consiste en \_\_\_\_\_, de acuerdo con el inventario elaborado por \_\_\_\_\_ de mutuo acuerdo con \_\_\_\_\_

**CUARTO.-** Que el inmueble de que se trata, se halla libre de todo gravamen, de derechos de usufructo, uso o habitación; servidumbre, embargos o pleitos pendientes y, en general, de cualquier limitación que pueda afectar el derecho sobre el inmueble y sus mejoras, y se obliga al saneamiento de la evicción y de los vicios redhibitorios, como lo determina la ley.

**QUINTO.-** Que el precio del inmueble que se vende, y de sus mejoras, es de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) pesos.

**SEXTO.-** El precio de que trata la cláusula anterior, será pagado de la siguiente forma: 1. La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) pesos, etc. Los pagos, en la forma que se determina aquí, se sujetan a la correspondiente apropiación presupuestal por parte de \_\_\_\_\_ (*ente administrativo comprador*).

**Parágrafo.-** Los títulos-valores que respaldan la cancelación del saldo se harán exigibles en \_\_\_\_\_ departamento de \_\_\_\_\_

**SÉPTIMO.-** La entrega real y material se hará de la siguiente forma: \_\_\_\_\_ Presente \_\_\_\_\_ (*representante legal del ente administrativo*), mayor de edad y vecino de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en este caso como representante legal de \_\_\_\_\_, en su condición \_\_\_\_\_ (*designación del cargo desempeñado*), de acuerdo con \_\_\_\_\_ (*norma de nombramiento*), el día \_\_\_\_\_, del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, y mediante autorización otorgada por \_\_\_\_\_ (*órgano administrativo que autoriza al acto*), según \_\_\_\_\_ (acto de autorización), del día \_\_\_\_\_, del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, manifiesta: Que acepta la presente escritura pública y la venta que por ella se hace a la entidad pública que representa y las demás estipulaciones que contiene.



**COMENTARIO:**

**a)** Las adquisiciones que realicen las entidades públicas y que tengan por objeto bienes muebles o las negociaciones que tengan por objeto bienes inmuebles que no reúnan las condiciones del artículo 1947 del Código Civil, serían inobjetables de la misma manera que lo serían las negociaciones realizadas por particulares.

**b)** En la práctica se presentan casos muy críticos de desequilibrio en contra de los particulares como consecuencia de los trámites de enajenación voluntaria realizados en desarrollo de la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997, en los cuales no existe una negociación regida por los principios de la autonomía de la voluntad pues el precio no es libremente negociado sino que es definido por la entidad a través de las autoridades catastrales o de las lonjas contratadas por ellos, que como ocurre con cualquier actividad humana puede ser susceptible de errores. Estos negocios, con mucha frecuencia, generan desequilibrios que no son de tal entidad como para generar una lesión enorme, pero que en todo caso afectan gravemente el patrimonio del propietario.