

Dr. Franklin Castillo Calderón

Abogado Notario Público

Calle Antonio Valdez Hijo No. 27, Higuey R.D.

Tel (809)554-6122

drfranklincastilloc@hotmail.com

**CONTRATO DE OPCION DE COMPRA VENTA DE  
INMUEBLE**

ENTRE:

\_\_\_\_\_, quien en lo  
adelante del presente contrato se denominará LA  
PRIMERA PARTE U OTORGANTE.

Y  
\_\_\_\_\_, quien para los fines del  
presente contrato se denominará LA SEGUNDA PARTE O  
ACEPTANTE.

**POR CUANTO:** Cuando de manera conjunta se haga  
referencia de los contratantes se denominarán las partes.

**POR CUANTO:** La primera parte es titular de; u na  
porción de terreno con una superficie de un \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_MTS2), metros cuadrados y sus mejoras,  
inmueble amparado mediante certificado de titulo  
individualizado con la matricula No. \_\_\_\_\_ expedido por  
el departamento de registro de títulos de la ciudad de  
Higuey, el día \_\_\_\_ ( ), del mes de \_\_\_\_\_ del año  
\_\_\_\_\_.

**POR CUANTO:** LA SEGUNDA PARTE, tiene interés de  
adquirir dicho inmueble, cuya venta conviene con la

Dr. Franklin Castillo Calderón

Адвокат и нотариус

Улица Antonio Valdez Hijo № 27, Игуэй

Тел. (809)554-6122

drfranklincastilloc@hotmail.com

**ОПЦИОН КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Между:

\_\_\_\_\_, согласно  
настоящему Договору, в дальнейшем именуемом  
(-ой) Первой стороной, или Лицом,  
предоставляющим право (Продавцом);

И  
\_\_\_\_\_, согласно  
настоящему Договору, в дальнейшем именуемом  
(-ой) Второй стороной, или Лицом, принимающим  
право (Покупателем).

**Поскольку:** Когда совместно упоминаются  
договаривающиеся Лица, они называются  
Сторонами.

**Поскольку:** Первая сторона является  
собственником; участок земли поверхностью  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_M2), со всеми  
усовершенствованиями и недвижимостью  
защищен сертификатом индивидуального названия  
с регистрацией № \_\_\_\_\_, выданным  
Департаментом регистрации названий города  
Игуэй, \_\_\_\_, \_\_\_\_, 20 \_\_\_\_ года ( \_\_\_\_\_ ).

**Поскольку:** Вторая сторона заинтересована в  
приобретении недвижимости, продажа которой  
согласуется с Первой стороной в режиме и

primera parte bajo la modalidad y condiciones que se estipula en lo delante de este acto.

**POR CUANTO:** La segunda parte, declara poseer de forma legal los recursos con los cuales adquirirá el inmueble indicado.

**POR CUANTO:** En el entendido de que este preámbulo forma parte íntegra de este acuerdo, las partes:

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE

**PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO:** EL PROPIETARIO por medio del presente acto, concede una OPCION DE COMPRA VENTA INMOBILIARIA a favor de la optante o segunda parte, en virtud de cuyo eventual ejercicio quedaría obligado a ceder y traspasar con todas las garantías ordinarias y de derecho, libre de cargas y gravamen a favor de la beneficiaria, el inmueble que se describe a continuación:

UNA PORCION DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIAL EQUIVALENTE A \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ MTS<sup>2</sup>) METROS CUADRADOS \_\_\_\_\_ CORRESPONDIENTE A LA DESIGNACION CATASTRAL No. \_\_\_\_\_, (RESIDENCIAL \_\_\_\_\_ PROVINCIA LA ALTAGRACIA).

**SEGUNDO: PRECIO:** El precio mediante el cual la primera parte ha convenido vender el pre-indicado inmueble es la suma de \_\_\_\_\_ DOLARES AMERICANOS (US\$ \_\_\_\_\_), valor que ha aceptado pagar LA SEGUNDA PARTE O ACEPTANTE,

условиях, которые предусматривают публичность настоящим Договором.

**Поскольку:** Вторая сторона заявляет о законном владении ресурсами, с помощью которых будет приобретена указанная недвижимость.

**Поскольку:** При том понимании, что данная преамбула является неотъемлемой частью настоящего Договора, Стороны:

Договорились о нижеследующем:

**Во-первых,** объект договора: Собственник посредством настоящего Договора предоставляет право на покупку или продажу недвижимости в пользу Второй стороны, в соответствии с чем он (Собственник) будет обязан уступить и передать со всеми обычными и правовыми гарантиями, свободными от бремени и залогов, в пользу Покупателя следующее имущество:

Земельная собственность площадью, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ M<sup>2</sup>), соответствующая кадастровому обозначению № \_\_\_\_\_ (Место \_\_\_\_\_, провинция Ла Альтаграсия).

**Во-вторых,** цена: Стоимость, по которой Первая сторона согласилась продать указанную недвижимость, составляет \_\_\_\_\_ американских долларов (US \$ \_\_\_\_\_); стоимость, которую согласилась выплатить Вторая

en manos de LA PRIMERA PARTE U OTORGANTE en la siguiente forma y proporción:

1. \_\_\_\_\_ DOLARES AMERICANOS (US\$ \_\_\_\_\_), a la firma de este acto, sirviendo el mismo como recibo de descargo por dicho pago. (cheque certificado)
2. La parte restante, osea la suma de \_\_\_\_\_ DOLARES AMERICANOS (US\$ \_\_\_\_\_), para ser pagados en un intervalo de tiempo de quince (15), días contado a partir de la fecha que sea puesta a disposición de la segunda parte, la certificación de estado jurídico del bien adquirido, libre de cargas y gravámenes.

**PARRAFO 1-2: INCUMPLIMIENTO DE PAGO:** Las partes convienen que, en caso de la optante dejar de pagar a su vencimiento la suma indicada, pagará el equivalente a \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%), por cada mes o fracciones de mes, de la suma con la cual haya incurrido en falta de pago, (por mora), esta a titulo de clausula penal, asistiéndole el derecho a la primera parte de requerir el pago faltante (capital principal), cuando así lo considere de lugar.

**PARRAFO 2-2: LA SEGUNDA PARTE** se compromete a realizar el pago faltante, en la fecha establecida, (siempre que el inmueble esté libre de cargas y gravámenes), en manos del otorgante o mediante una transferencia Bancaria a elección de la primera parte.

сторона в руки Первой стороны, указана в следующих пропорциях:

1. \_\_\_\_\_ американских долларов (US \$ \_\_\_\_\_), что, согласно настоящему Договору, может служить квитанцией (сертифицированным чеком).
2. Оставшаяся часть, то есть сумма \_\_\_\_\_ американских долларов (US \$ \_\_\_\_\_) оплачивается в течение пятнадцати (15) дней с даты, предоставленной Второй стороной (удостоверение правового статуса приобретенного имущества, свободного от бремени и залога).

**Параграф 1-2:** В случае неуплаты: Стороны соглашаются с тем, что в случае отказа от уплаты указанной суммы по истечении срока, будет выплачен эквивалент, равный \_\_\_\_\_ процентам (\_\_\_\_%), за каждый месяц или доли месяца, из суммы просрочки; Первая сторона получает право требовать недостающей оплаты (основной капитал), когда посчитает целесообразным.

**Параграф 2-2:** Вторая сторона обязуется произвести недостающий платеж в установленную дату (при условии, что недвижимость свободна от обременений и залогов), в руки Первой стороны или банковским переводом, по выбору Первой стороны.

**PARRAFO 3-2:** A la primera parte le asiste el derecho de aceptar el o los pagos con posterioridad a la fecha de su vencimiento bajo la modalidad establecida o u otras convenidas con la optante.

**TERCERO:** Si este contrato de opción, es dejado sin efecto por decisión unilateral de la optante o segunda parte o por falta de pago, del pago realizado, la primera u otorgante retendrá el equivalente a \_\_\_\_\_ MIL DOLARES AMERICANOS US\$ \_\_\_\_\_,000.00), como compensación y reparación por incumplimiento al contrato, la parte restante habrá de ser reembolsada en manos de la optante en los cinco (05), días sub-siguientes.

**PARRAFO 1-3:** La optante o compradora tomará posesión del inmueble, solo y único a partir de haber realizado el ultimo pago.

**PARRAFO 2-3:** Si la venta no fuere ejecutada por razones imputables al otorgante, este reembolsará a la segunda parte u optante el equivalente a \_\_\_\_\_ Dólares (US\$ \_\_\_\_\_,000.00), para resarcir el daño ocasionado, lo cual hará en los cinco (05), días sub-siguientes, al ser determinada o decidida las razones por las que no puede ser ejecutada la venta.

**CUARTO: RESERVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD:** La presente opción de compra venta es conferida por la primera parte u otorgante y aceptada por la

**Параграф 3-2:** Первая сторона имеет право принимать платежи после даты их погашения в установленном или ином порядке, согласованном с Покупателем.

**В-третьих:** В-третьих: Если условия оплаты, установленные в настоящем Опционе, нарушены в одностороннем порядке Второй стороной (отсутствие оплаты), Первая сторона сохраняет эквивалент в размере \_\_\_\_\_ тысяч американских долларов (US \$ \_\_\_\_\_,000.00) в качестве компенсации и возмещения за нарушение условий настоящего Договора; остальная часть должна быть возвращена Первой стороне в течение последующих пяти (5) дней.

**Параграф 1-3:** Покупатель вступает во владение недвижимостью только с момента произведения последнего платежа.

**Параграф 2-3:** Если продажа не осуществлена по вине Первой стороны, она выплачивает Второй стороне эквивалент в размере \_\_\_\_\_ американских долларов (US \$ \_\_\_\_\_,000.00) с целью возмещения причиненного ущерба, который должен быть покрыт в течение последующих пяти (5) дней после определения причин, по которым продажа не может быть осуществлена.

**В-четвертых,** сохранение права собственности: Настоящий Опцион купли-продажи предоставляется Первой стороной или Лицом,



Higuey, en fecha \_\_\_\_\_( ), del mes de \_\_\_\_\_del año  
 Dos Mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_\_).

**SEPTIMO: VENTA DEFINITIVA:** El acto de venta definitivo, solo tendrá lugar cuando LA OPTANTE haya saldado el precio total convenido, así como cualquier otro accesorio del precio si lo hubiere, salvo que el vendedor, decida de otro modo, las partes acuerdan que el único documento válido comprobatorio de saldo de la deuda, será un recibo de 4 descargo emitido y firmado por el OTORGANTE o la constancia de una transferencia por la totalidad de la suma adeudada a una cuenta bancaria registrada a su nombre.

**OCTAVO:** La optante se reserva el derecho de solicitar que el acto de venta definitiva sea emitido a su nombre y/o a favor de cualquier persona física o jurídica según considere.

**NOVENO: GARANTIA LA PRIMERA PARTE,** garantiza que ha de entregar el inmueble libre de oposición, hipoteca, servidumbre, litis, reclamación, pagos por servicios, investigaciones públicas o privadas, en fin de todo acto o disposición que impidan transferencia de título y uso pacífico por la OPTANTE.

**DECIMO: INDEPENDENCIA DE CLAUSULA:** Cada clausula del presente contrato se considera como

**В-седьмых,** окончательная продажа: Акт окончательной продажи совершается только после того, как Вторая сторона выплатила полную согласованную цену, а также любые другие надбавки, если таковые имеются, а также если Продавец не примет иного решения. Тогда Стороны соглашаются с тем, что единственным действительным документом, подтверждающим отсутствие задолженности, является квитанция об отсутствии задолженности, выданная и подписанная Первой стороной, или подтверждение перевода всей суммы задолженности на банковский счет, зарегистрированный на имя Продавца.

**В-восьмых:** Покупатель оставляет за собой право потребовать, чтобы окончательный акт купли продажи был выдан на его имя и/или в пользу любого физического или юридического лица по своему усмотрению.

**В-девятых,** гарантия: Первая сторона гарантирует, что недвижимость свободна от возражений, ипотеки, задолженностей, судебных разбирательств, исков, государственных или частных расследований или любых иных причин и положений, препятствующих передаче и мирному использованию собственности Покупателем.

**В-десятих,** независимость положений: Каждое положение настоящего Договора рассматривается

independiente de las demás en el sentido de que la nulidad o invalidez de una disposición en todo o en parte no afectará en lo absoluto la validez efecto y ejecución de las demás disposiciones, las cláusulas nulas o invalidas se reputan como no escritas.

**DECIMO PRIMERO: JURISDICCION COMPETENTE:**

Las partes acuerdan que la jurisdicción competente para dirimir los conflictos o contradicciones relacionadas con este contrato, serán la del domicilio de los contratantes, siendo regidas por el derecho común.

**DECIMO SEGUNDO: PAGO IMPOSITIVO:** El pago que conlleve la transferencia de título de propiedad quedara a cargo de la segunda parte u optante.

**DECIMO TERCERO:** Este acto solo podrá ser modificado por acto suscrito por los contratantes ante notario público, por lo que habrá de imperar para los contratantes y sus sucesores y legatarios a cualquier título que fuere.

**DECIMO CUARTO:** Para todo lo no previsto en este contrato, los contratantes se remiten al derecho común.

HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE en la ciudad de salvaleón de Higüey, municipio de Higüey, provincia de la Altagracia, REPUBLICA DOMINICANA

как независимое от других в том смысле, что недействительность одного положения в полной или частичной мере никоим образом не влияет на действительность и исполнение других положений; недействительные положения рассматриваются как ненаписанные.

**В-одиннадцатых,** компетентная юрисдикция: Стороны соглашаются с тем, что юрисдикцией, компетентной для разрешения споров или противоречий, связанных с настоящим Договором, является местожительство договаривающихся Сторон, регулируемое общим правом.

**В-двенадцатых,** налоговый платеж: Платеж, связанный с передачей права собственности, будет нести Вторая сторона.

**В-тринадцатых:** Настоящий Опцион может быть изменен только актом, подписанным и нотариально заверенными договаривающимися Сторонами, поэтому он должен иметь преимущественную силу для договаривающихся Сторон и их преемников и завещателей любого титула.

**В-четырнадцатых:** В отношении всего, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны ссылаются на общее право.

Опцион составлен и подписан Сторонами добровольно в городе Сальвалеон-де-Игуэй, муниципалитет Игуэй, Провинция Ла Альтаграсия,

a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ del Año Dos Mil Veinte (2020).

Доминиканская Республика, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 20 \_\_\_\_ года ( \_\_\_\_\_ ).

\_\_\_\_\_  
Otorgante

\_\_\_\_\_  
Aceptante

\_\_\_\_\_  
Продавец

\_\_\_\_\_  
Покупатель

YO, DR. FRANKLIN CASTILLO CALDERON abogado, notario público de los del número para este municipio de Higüey, con matrícula asignada por el colegio de notarios de la Republica Dominicana No. 7433 y estudio professional instalado y abierto en la casa No. 27, de la calle Antonio Valdez Hijo de esta ciudad de Higüey, CERTIFICO Y DOY FE: que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia libremente por los señores, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, personas a quienes doy fe conocer y quienes me han declarado bajo la fe del juramento que son las firmas que ellos acostumbran a utilizar en todos los actos en que participan, en la ciudad de Salvaleón de Higüey, municipio de Higüey, provincia de la Altagracia, REPUBLICA DOMINICANA, a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ del Año Dos Mil Veinte (2020).

Я, Dr. Franklin Castillo Calderón, адвокат и нотариус муниципалитета Игуэй, с регистрацией, назначенной колледжем нотариусов Доминиканской Республики № 7433, офисом, расположенным по адресу: улица Antonio Valdez Hijo № 27, Игуэй, свидетельствую и подтверждаю: Стороны, подписывающие настоящий Опцион ( \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ ), в моем присутствии добровольно поставили свои подписи, которые они также используют для подписания иных документов, в городе Сальвалеон-де-Игуэй, муниципалитет Игуэй, Провинция Ла Альтаграсия, Доминиканская Республика, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 20 \_\_\_\_ года ( \_\_\_\_\_ ).

\_\_\_\_\_  
DR. FRANKLIN CASTILLO CALDERON  
Abogado Notario

\_\_\_\_\_  
DR. FRANKLIN CASTILLO CALDERON  
Адвокат и нотариус