

CONTRATO DE COMPRAVENTA



CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE SE CELEBRA ENTRE

(el COMPRADOR)

Y

(el VENDEDOR)

DE FECHA: _____

En _____, siendo los ___ días del mes de _____ de _____, se celebra el presente Contrato de Compraventa entre _____, como Vendedor, y _____, como Comprador, respecto del inmueble que se describe a continuación, de conformidad con lo siguiente:

ANTECEDENTES Y DECLARACIONES

1. **Descripción del Inmueble.** El Vendedor declara ser el único y legítimo propietario del inmueble ubicado en _____, y del terreno sobre el cual se encuentra construido (el "Inmueble"), el cual consta de ___ metros cuadrados de terreno y ___ metros cuadrados de construcción y cuyas medidas y colindancias se establecen en la escritura adjunta a este Contrato, como Anexo número 1.

2. **Título de Propiedad.** El Vendedor declara que el Inmueble fue adquirido legalmente mediante los actos jurídicos descritos en la escritura que se agrega como Anexo número 1, adquisición que se realizó de manera perfecta y libre de cualesquier gravamen, limitación, afectación u ocupaciones, y de restricciones de dominio de cualquier tipo.

3. **Uso de Suelo.** El Vendedor declara que el terreno sobre el que está construido el Inmueble tiene un uso de [suelo habitacional].

4. **Predial, Agua Potable y Energía Eléctrica.** El Vendedor declara que el Inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y libre de todo adeudo por tal concepto, lo que acredita con el recibo de pago del impuesto predial correspondiente al presente año y con la constancia de no adeudo de impuesto predial, que se agregará al apéndice de la escritura correspondiente. Igualmente, declara que se encuentra al corriente en el pago de derechos por consumo de agua potable y de energía eléctrica.

6. **Libre de Gravámenes.** El Vendedor declara que no hay hipotecas por pagar, ejecuciones o acciones legales que pongan en duda o limiten de cualquier forma la propiedad y/o posesión del Vendedor sobre el Inmueble, ni juicios, procedimientos de concurso, demandas, procedimientos

sucesorios, o gravámenes de cualquier tipo en contra del Vendedor, ni procedimientos judiciales o administrativos en contra de éstos que pudiera afectar el Inmueble.

7. Libre de Comodatos y Servidumbres. El Vendedor declara que no ha celebrado servidumbres y/o comodato y/o cualesquiera derechos de paso sobre el Inmueble y el terreno sobre el que se encuentra construido y, por lo tanto, no existen terceros que puedan ostentar o reclamar la posesión del Inmueble. Además, el Vendedor declara que no ha celebrado convenio de ningún tipo, oral o escrito, ni otorgado opciones de compra o derechos preferenciales de transmisión, cesión o venta referentes al Inmueble que de alguna forma pudieran limitar su derecho a disponer libremente de la misma, ni celebrará alguno a partir de esta fecha.

8. El Comprador. El Comprador declara que conoce y está interesado en adquirir el Inmueble en el estado físico que se encuentra y en consideración de las declaraciones y antecedentes contenidas en este Contrato y que tiene la capacidad legal y económica para hacer frente a sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, incluyendo el pago del Precio de Compraventa (según se define más adelante).



Expuesto lo anterior los comparecientes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. El Comprador vende y entrega en este acto, sin reserva alguna, libre de todo gravamen, afectación y/o limitación de dominio, la propiedad, uso y disfrute, al corriente en el pago de todas sus obligaciones fiscales, consumo de energía eléctrica y agua potable, del Inmueble y del terreno sobre el cual está construido, en favor del Comprador, comprendiendo la presente enajenación todos los usos, servidumbres, accesiones, permisos, construcciones, y todo lo demás que de hecho y por derecho le corresponda al Inmueble y el terreno sobre el cual está construido.

Las Partes están de acuerdo en que la compraventa se realiza bajo la modalidad denominada "ad corpus", por lo que ninguna variación en las medidas dará pie a cambios en el Precio de Compraventa.

SEGUNDA. PRECIO. El precio que de común acuerdo convienen el Comprador y el Vendedor por la transmisión de la propiedad del Inmueble, el terreno sobre el que está construido, y demás derechos consignados en este Contrato en favor del Comprador, es la cantidad de \$_____ (_____ Pesos, Moneda Nacional) (el "Precio de Compraventa").

TERCERA. FORMA DE PAGO. El Comprador pagará al Vendedor el Precio de Compraventa de la siguiente forma:

- a. En la fecha de firma de este Contrato, pagará la cantidad de \$_____ (_____ Pesos, Moneda Nacional). Este Contrato hará las veces de recibo por dicha cantidad y constituirá el finiquito más amplio que en derecho proceda por ese monto, dándose el Vendedor por pagado total y completamente por esa cantidad, y
- b. En la fecha de firma de la escritura correspondiente que será precisamente el día que el Vendedor entregue la posesión física del Inmueble y el terreno sobre el cual se encuentra construido, sin limitación alguna, al Comprador, el Comprador pagará al Vendedor la cantidad de \$_____ (_____ Pesos, Moneda Nacional).

Las partes manifiestan que el precio anterior es justo y legítimo, no existiendo al respecto, error, dolo, mala fe, vicio, lesión o enriquecimiento ilegítimo por ninguna de las partes.

CUARTA. ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE POSESIÓN. El Vendedor contará con un plazo de ___ días hábiles siguientes a la firma de este Contrato para entregar al notario público designado por el Comprador todos y cada uno de los documentos que éste requiera para tirar la correspondiente escritura pública, a efecto de que el notario en cuestión confirme que no existe limitación o restricción alguna para la firma de la escritura. Una vez ocurrido lo anterior y en cualquier caso, la formalización de este Contrato se llevará a cabo a más tardar con fecha _____ y se hará a favor del Comprador o de quien éste designe.

En la fecha de escrituración el Vendedor se obliga a entregar al Comprador posesión del Inmueble sin limitación alguna.

QUINTA. PENA CONVENCIONAL. Las Partes están de acuerdo que en caso de incumplimiento a sus obligaciones aquí asumidas, el responsable cubrirá como pena convencional a la otra la cantidad de \$_____ (_____ Pesos, Moneda Nacional), y quedarán como consecuencia del incumplimiento automáticamente liberadas ambas partes de su obligación de compra y venta, respectivamente, dándose por rescindido este Contrato sin necesidad de intervención judicial alguna.

Si el incumplimiento fuera imputable al Vendedor, además de pagar la pena convencional, devolverá cualquier parte del Precio de Compraventa que le haya sido entregada.

Si el incumplimiento fuera imputable al Comprador, éste autoriza desde este momento y sin necesidad de juicio previo a que el Vendedor retenga la parte del Precio de Compraventa que ya le haya sido entregada que sea necesaria para cubrir la pena convencional acordada. Cualquier saldo, a favor o en contra, deberá ser entregado a la parte que le corresponda.

Si alguna de las partes incumple, ésta deberá pagar a la otra, la cantidad que como pena convencional se ha establecido dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a que la otra parte le notifique por escrito el incumplimiento y en caso de no haber subsanado el mismo en el mencionado plazo de 3 (tres) días hábiles. Cada día de retraso causará intereses moratorios equivalentes al 10 % mensual.

SIXTA. SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS. El Vendedor se obliga al saneamiento para el caso de evicción y al pago de compensaciones por vicios ocultos en términos de la legislación aplicable.

SÉPTIMA. GASTOS. Las Partes están de acuerdo que el Comprador pagará todos aquellos gastos, honorarios e impuestos que se le generen derivados de la formalización en escritura de esta compraventa, y el Vendedor cualquier honorario que se genere a favor de corredores inmobiliarios por la venta del Inmueble y los impuestos que se le causen, incluyendo, en su caso, impuesto sobre la renta.

OCTAVA. DOMICILIOS. Para los efectos del presente Contrato las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

a. El Vendedor:

b. El Comprador:



NOVENA. ACUERDO TOTAL. Este Contrato y todos sus Anexos constituyen la totalidad de los acuerdos celebrados entre las partes respecto a la transmisión de propiedad objeto de este Contrato, y substituye y deja sin efectos cualquier acuerdo previo entre las partes en relación con la misma.

DÉCIMA. LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES. Para todo lo relacionado con la interpretación y ejecución con este instrumento son aplicables las Leyes correspondientes a su objeto y, en caso de controversia, serán competentes los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando las partes expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

En virtud de lo cual, las partes han celebrado el presente Contrato en la fecha mencionada en el preámbulo del mismo.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR



