

## CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CASA

EN LA CIUDAD DE \_\_\_\_\_, SIENDO LOS \_\_\_\_ DÍAS DEL MES DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ CELEBRAMOS EL SIGUIENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, DENOMINADO COMO “EL CONTRATO”, POR UNA PARTE, \_\_\_\_\_, A QUIÉN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL VENDEDOR”, Y POR LA OTRA PARTE \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL COMPRADOR”; AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

#### I. DECLARA LA PARTE VENDEDORA:

**1.1.** Ser de nacionalidad mexicano, mayor de edad, con Registro Federal de Contribuyentes (RFC) \_\_\_\_\_, de estado civil, \_\_\_\_\_ con plena capacidad jurídica para obligarse en los términos del presente documento.

**1.2.** Que es el único propietario del bien inmueble (en lo sucesivo EL INMUEBLE) ubicado en \_\_\_\_\_, y del terreno sobre el cual se encuentra construido, 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 1.

Lo anterior lo acredita la Escritura Pública con número \_\_\_\_\_, de fecha datada el \_\_\_\_\_, y establecida bajo la fe del Lic. \_\_\_\_\_ titular de la Notaria Pública con número \_\_\_\_\_ de la ciudad \_\_\_\_\_, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de \_\_\_\_\_ bajo el folio real \_\_\_\_\_ con fecha de \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**1.3** Que el inmueble fue adquirido legalmente mediante los actos jurídicos descritos en la escritura pública que se agrega como Anexo 1, adquisición que se realizó de manera libre de cualquier gravamen, limitación, afectación u ocupaciones, y de restricciones de dominio de cualquier tipo.

**1.4** Que el terreno sobre el que está construido el inmueble tiene un uso de suelo habitacional.

#### Formato de contrato de arrendamiento con opción a compra

**1.5** Que el inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y que está libre de todo adeudo, lo que acredita con el recibo del pago del impuesto predial correspondiente al presente año y con la constancia de no adeudo del impuesto predial, que se agrega al Anexo del presente contrato.

Igualmente, declara que se encuentra al corriente en el pago de derechos por consumo de agua potable y de energía eléctrica.

**1.6** 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, gravámenes de cualquier tipo en contra del Vendedor, ni procedimientos judiciales que pudieran afectar el Inmueble.

**1.7** Que su domicilio es \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_.

## **II. DECLARA LA PARTE COMPRADORA**

**2.1** Ser de nacionalidad mexicano, mayor de edad, con Registro Federal de Contribuyentes (RFC) \_\_\_\_\_, de estado civil, \_\_\_\_\_ con plena capacidad jurídica para obligarse en los términos del presente documento.

**2.2** Que cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir la cantidad que se fije por las partes en el presente contrato.

**2.3** Que conoce y está interesado en adquirir el Inmueble en el estado físico en que se encuentra y en consideración de las declaraciones y antecedentes contenidas en este Contrato.

**2.4** Que su domicilio es \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_.

## **III. El comprador y el vendedor (en lo sucesivo LAS PARTES) celebran el contrato de compraventa y que en este acto acuerdan las siguientes:**

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA.**

El Vendedor 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

### **Formato de contrato de arrendamiento con opción a compra**

Comprador, comprendiendo la presente enajenación todos los usos, 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.

### **SEGUNDA.**

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 \$ \_\_\_\_\_ (\*cantidad con letra\*) (en lo sucesivo el “Precio de Compraventa”), bajo los términos establecidos en la cláusula que sigue.

### **TERCERA.**

El Comprador pagará al Vendedor el Precio de Compraventa de la siguiente forma:

1. En la fecha de firma de este Contrato, pagará la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\*cantidad en letra\*). 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.
2. 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 \$ \_\_\_\_\_ (cantidad en letra). 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.**

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

## **Formato de contrato de arrendamiento con opción a compra**

#### **QUINTA.**

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 \$ \_\_\_\_\_ (\*cantidad en letra\*), 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, este 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, esta 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.

#### **SEXTA.**

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.**

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 pagará por 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.**

Las partes señalan como sus respectivos domicilios para efectos del presente Contrato los siguientes:

ARRENDADOR:

---

### **Formato de contrato de arrendamiento con opción a compra**

---

---

ARRENDATARIO:

---

---

---

**NOVENA.**

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

**DÉCIMA.**

Para dirimir cualquier controversia suscitada con motivo de la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del orden común de la Ciudad de \_\_\_\_\_ y renuncian expresamente a la jurisdicción y competencia de cualquier otro tribunal que por razón de sus domicilios presentes y/o futuros o por cualquier otra causa, pudiere corresponderles.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR y enteradas las partes de las obligaciones que asumen conforme al presente contrato, lo firman por duplicado en la Ciudad de \_\_\_\_\_ a los días \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**Formato de contrato de arrendamiento con opción a compra**

---

FIRMA DEL VENDEDOR

---

FIRMA DEL COMPRADOR

---

TESTIGO

---

TESTIGO

### Formato de contrato de arrendamiento con opción a compra