

Contrato de promesa de compraventa de un Inmueble

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL (LA) SEÑOR (A) _____,
A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PROMITENTE VENDEDOR", Y POR LA OTRA PARTE
EL (LA) SEÑOR (A) _____, A QUIEN EN ADELANTE SE LE
DESIGNARÁ COMO "EL PROMITENTE COMPRADOR", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES
Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

DECLARA EL PROMITENTE VENDEDOR:

- 1.- Que tienen plena capacidad jurídica para celebrar tanto este Contrato de Promesa de Compra Venta como la escritura pública correspondiente.
- 2.- Qué es el legítimo propietario del inmueble marcado con el número _____, de la calle _____, en la colonia _____, delegación (municipio) _____, estado de _____, México, en términos de la escritura número _____, de fecha _____, ante el licenciado _____, Notario número _____ del (Estado o ciudad que corresponda), inscrita en el Registro Público de la Propiedad del _____, en el folio real número _____.
- 3.- Que puede disponer libremente del inmueble, y que a su costa será entregado a EL PROMITENTE COMPRADOR libre de todo gravamen o limitación de dominio, y al corriente en el pago de sus cargas fiscales, en el momento de la firma de la Escritura Pública que se celebre ante el notario público seleccionado.

DECLARA EL PROMITENTE COMPRADOR:

- 4.- Que tienen plena capacidad jurídica y económica para celebrar tanto este Contrato de Promesa de Compra Venta, como la Escritura Pública correspondiente ante notario público.
- 5.- Que conoce y está interesado en adquirir la casa marcada con el número _____, la calle _____, en la colonia _____, delegación (municipio) _____, estado de _____, México.

AMBOS CONTRATANTES DECLARAN:

- 6.- Estar entendidos y conscientes de las penas en que incurren cuando se declara con falsedad, y de conformidad otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a enajenar y EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a adquirir, la casa marcada con el número _____, la calle _____, en la colonia _____, delegación (municipio) _____, estado de _____, México, con el pago al corriente de sus cargas fiscales, y libre de todo gravamen.

SEGUNDA.- PRECIO. El precio de la operación de compra venta que las partes convienen será por la cantidad de \$_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.) que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar de la siguiente manera:

A) La cantidad de \$_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.) con cheque certificado a nombre de _____, EL PROMITENTE VENDEDOR; y que se recibe salvo buen cobro, siendo este contrato el recibo más amplio que en derecho proceda. Dicha cantidad se entrega en concepto de depósito a reserva de la obtención de la documentación que se requiere para la escrituración.

B) La cantidad de \$_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.) con cheque certificado a nombre de _____, EL PROMITENTE VENDEDOR, el día en que se firme la escritura correspondiente de la compraventa del inmueble materia de este contrato, ante el notario seleccionado, siempre que se encuentre libre de todo gravamen. Con este documento, EL PROMITENTE VENDEDOR se darán por enteramente pagado y podrá llevarse a cabo la entrega de la posesión física de la propiedad y la escrituración correspondiente.

EL PROMITENTE COMPRADOR pagará todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios derivados de la escrituración.

EL PROMITENTE VENDEDOR pagará el impuesto sobre la renta, si llegare a causarse con motivo de la compraventa.

TERCERA.- PLAZO. La escritura se efectuará a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR.

EL PROMITENTE VENDEDOR, como legítimo propietario del inmueble, se obliga a dar posesión del inmueble y entregarlo a la firma de la Escritura Pública, sin limitación de dominio y libre de gravamen fiscal o de cualquier otra naturaleza.

EL PROMITENTE COMPRADOR, por su parte, se compromete a liquidar el importe total del precio acordado en este instrumento, y en recibir la propiedad en el estado en que se encuentra, manifestando conocerlo y estar conformes con el mismo.

El inmueble vendido pasará a poder de EL PROMITENTE COMPRADOR:

Sin limitación alguna en su dominio, sin gravámenes de ninguna especie, al corriente en el pago de sus contribuciones de Predial y derechos por servicio de agua, sin ningún adeudo de carácter fiscal, plusvalía, ni responsabilidades derivadas de contratos de trabajo.

CUARTA.- NOTARIO PÚBLICO. La escritura será otorgada ante el notario que designe EL PROMITENTE COMPRADOR.

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar a EL PROMITENTE COMPRADOR o la notaria designada, la documentación necesaria para la elaboración de la Escritura Pública correspondiente, dentro de los _____ días hábiles siguientes a la fecha de firma del presente contrato.

QUINTA.- OBLIGACIONES DE EL PROMITENTE VENDEDOR. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga al saneamiento para el caso de evicción, y de vicios ocultos.

SEXTA. OBLIGACIONES DE EL PROMITENTE COMPRADOR. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a que a más tardar el día ____ de _____ de (año), procederá a la firma de la escritura correspondiente, siempre y cuando se encuentre lista la escritura de compra venta ante el notario que haya sido seleccionado.

SÉPTIMA.- Las partes contratantes convienen que en caso de incumplimiento imputable a cualquiera de ellas, la responsable cubrirá como pena convencional a la otra parte, una cantidad igual a \$_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.) quedando automáticamente liberadas ambas partes de su obligación, dándose por rescindido este contrato.

A) Si el incumplimiento fuera imputable a EL PROMITENTE VENDEDOR, además de pagar la pena convencional, devolverá las sumas que le haya entregado EL PROMITENTE COMPRADOR como depósito y que quedó estipulado en la cláusula segunda referente al PRECIO, y cualquier otra cantidad que les hubiere sido entregada.

B) Si el incumplimiento fuera imputable a EL PROMITENTE COMPRADOR, autoriza desde este momento y sin necesidad de juicio previo, a que EL PROMITENTE VENDEDOR se quede con la suma marcada como pena convencional a que se refiere el primer párrafo de esta cláusula y devolver la cantidad restante, saldo del anticipo entregado a la firma de este contrato.

C) Si alguna de las partes incumple, ésta deberá de pagar a la otra, la cantidad que se menciona en esta cláusula, al día hábil siguiente al incumplimiento, de no ser así cada día de retraso causará interés moratorio equivalente al 2% (Dos por ciento) mensual. De igual forma se calculara el interés a cubrir en caso de que el saldo del anticipo pagado no sea devuelto en el plazo aquí pactado.

D) De no poderse escriturar a más tardar el día fijado en la clausula sexta referente a las OBLIGACIONES por causas no imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR, esto no generará penalidad alguna.

OCTAVA.- CONDICIONES DE ENTREGA DE LA PROPIEDAD. EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que entregará el inmueble como se vio en las visitas al mismo, previo a la celebración de este contrato, sin mobiliario, pertenencias personales y elementos de decoración.

NOVENA.- CONTROVERSIAS. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes manifiestan su conformidad de someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de _____, del estado de _____, México, renunciando expresamente al fuero de sus domicilios presentes o futuros.

DECIMA.- DOMICILIO. Las partes contratantes se identifican entre sí mediante su credencial de elector, de la cual se anexa copia al presente y señalan como su domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones los siguientes:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

CALLE:

COLONIA:

DELEGACIÓN O MUNICIPIO:

CIUDAD Y ESTADO.,

CON TELÉFONOS:

IDENTIFICACION:

(NOMBRE COMPLETO) - INE FOLIO _____

EL PROMITENTE COMPRADOR:

CALLE:

COLONIA:

DELEGACIÓN O MUNICIPIO:

**CIUDAD Y ESTADO.,
CON TELÉFONOS:
IDENTIFICACION:
(NOMBRE COMPLETO) - INE FOLIO _____**

DÉCIMA PRIMERA.- VICIO DEL CONSENTIMIENTO. Tanto EL PROMITENTE COMPRADOR como EL PROMITENTE VENDEDOR, manifiestan que no hay error, dolo o mala fe en este contrato y que lo pactado es justo y producto de la negociación entre ellos.

DÉCIMA SEGUNDA.- FECHA, LUGAR Y FIRMA. Este contrato consta de cuatro páginas y se firma por duplicado por ambas partes en unión de los testigos que al final se expresan, en la Ciudad de _____, el día ____ de _____ de (año).

EL PROMITENTE VENDEDOR

(NOMBRE COMPLETO y FIRMA)

EI PROMITENTE COMPRADOR

(NOMBRE COMPLETO y FIRMA)

TESTIGOS

(NOMBRE COMPLETO y FIRMA)

(NOMBRE COMPLETO y FIRMA)