

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE TERRENO

Denominado como "EL CONTRATO", que celebran por una parte _____, en adelante denominado "EL VENDEDOR", y por la otra _____, denominado en lo sucesivo "EL COMPRADOR"; al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

En la ciudad de _____, Estado de _____, siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del año _____, comparecen ante la fe del Notario Público número _____ de esta ciudad, el Licenciado _____, los contratantes que se identifican al tenor del presente instrumento, quienes manifiestan contar con plena capacidad jurídica para obligarse y celebrar el presente acto jurídico.

DECLARACIONES

I. Declara "EL VENDEDOR":

a) Que es persona física de nacionalidad mexicana, con plena capacidad jurídica para celebrar el presente contrato, con domicilio en _____, identificado con _____ número _____.

b) Que es legítimo propietario del terreno que a continuación se describe, cuya propiedad tiene debidamente acreditada mediante:

- Escritura Pública número _____, de fecha _____ de _____ de _____, pasada ante la fe del Notario Público número _____ de la ciudad de _____, Licenciado _____.
- Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de _____, bajo el Folio Real número _____, Tomo _____, Libro _____, Sección _____.
- Número de cuenta predial: _____.

c) Que el terreno objeto de la presente compraventa se encuentra **libre de gravámenes, hipotecas, servidumbres, litigios, limitaciones de dominio** y cualquier otra carga o afectación que pudiera impedir o limitar la operación.

d) Que el terreno se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones, impuestos, derechos y servicios municipales hasta la fecha de firma del presente contrato, incluyendo el impuesto predial.

e) Que el inmueble no está sujeto a proceso de expropiación, afectación agraria, ni a ningún régimen ejidal o comunal, y que cuenta con libre disponibilidad para ser enajenado.

f) Que no tiene conocimiento de vicios ocultos, deficiencias estructurales, ni afectaciones ambientales que pudieran afectar el uso o valor del terreno.

g) Que el terreno cuenta con uso de suelo _____, conforme a los planes de desarrollo urbano vigentes del Municipio de _____.

II. Declara "EL COMPRADOR":

a) Que es persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con plena capacidad jurídica para celebrar el presente contrato, con domicilio en _____, identificado con _____ número _____.

b) Que ha revisado y examinado el inmueble objeto de este contrato, incluyendo su situación jurídica, documental y física, y que está conforme en adquirirlo en los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento.

c) Que cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir el precio pactado en el presente contrato.

d) Que adquiere el terreno libre de cualquier vicio del consentimiento, sin que medie error, dolo, violencia ni mala fe en su decisión de compra.

III. Declaran ambas partes:

a) Que se reconocen mutuamente la personalidad y capacidad jurídica necesaria para obligarse en los términos del presente contrato.

b) Que el presente contrato refleja su voluntad libre y expresa, y que no existen pactos adicionales, verbales o escritos, distintos a los aquí estipulados.

c) Que se someten expresamente a las disposiciones del Código Civil del Estado de _____, el Código Civil Federal, y demás legislación aplicable.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El terreno objeto de la presente compraventa se ubica en _____, Municipio de _____, Estado de _____, con las siguientes características:

- **Superficie total:** _____ metros cuadrados (_____ m²)
- **Clave catastral:** _____
- **Número de folio real:** _____

Medidas y colindancias:

Orientación	Metros lineales	Colinda con
Al Norte	_____ m	_____
Al Sur	_____ m	_____

Orientación	Metros lineales	Colinda con
Al Oriente	_____ m	_____
Al Poniente	_____ m	_____

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto del Contrato

En virtud del presente acuerdo de voluntades, "**EL VENDEDOR**" vende a "**EL COMPRADOR**", quien adquiere para sí, el terreno descrito en la sección de descripción del inmueble del presente contrato, con todas sus accesiones, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas que le corresponden, transmitiéndose en este acto todos los derechos reales sobre el mismo.

SEGUNDA. Precio de la Compraventa

El precio total de la compraventa del terreno objeto de este contrato es la cantidad de \$ _____ (_____ **00/100 Moneda Nacional**), precio que las partes reconocen como justo, equitativo y pagado a satisfacción conforme a las condiciones establecidas en la cláusula siguiente.

TERCERA. Forma de Pago

"**EL COMPRADOR**" se obliga a pagar el precio total acordado de la siguiente manera:

a) Anticipo (enganche):

La cantidad de \$ _____ (_____ **00/100 M.N.**), equivalente al _____ % del precio total, a la firma del presente contrato, cantidad que "**EL VENDEDOR**" recibe en este acto a su entera satisfacción, expidiendo el recibo correspondiente.

b) Pagos parciales:

El saldo restante de \$ _____ (_____ **00/100 M.N.**), se cubrirá mediante _____ pagos mensuales consecutivos de \$ _____ **cada uno**, con vencimiento los días _____ de cada mes, iniciando el _____ de _____ de _____.

c) Liquidación total:

El saldo total deberá liquidarse en su totalidad a más tardar el día _____ de _____ de _____.

Nota: Todos los pagos deberán realizarse mediante _____ (transferencia bancaria / cheque certificado / depósito bancario), a la cuenta número _____, CLABE interbancaria _____, del banco _____, a nombre de _____.

CUARTA. Saneamiento para el Caso de Evicción

"**EL VENDEDOR**" se obliga a responder ante "**EL COMPRADOR**" por el saneamiento para el caso de evicción, conforme a lo dispuesto por los artículos 2119 al 2162 del Código Civil Federal y sus correlativos en la legislación estatal aplicable, garantizando que la posesión y el dominio del terreno serán pacíficos y no serán perturbados por terceros con mejor derecho.

En caso de evicción, "**EL VENDEDOR**" restituirá íntegramente a "**EL COMPRADOR**" el precio pagado, los gastos del contrato, los gastos necesarios y útiles en el terreno, y los daños y perjuicios que se hubieren causado.

QUINTA. Entrega del Terreno

"**EL VENDEDOR**" se obliga a entregar la posesión física y material del terreno a "**EL COMPRADOR**" en un plazo máximo de _____ días hábiles contados a partir de:

- La firma del presente contrato.
- La liquidación total del precio pactado.
- La firma de la escritura pública ante Notario.

Al momento de la entrega, ambas partes suscribirán un **Acta de Entrega-Recepción** en la que se hará constar el estado físico del terreno y la entrega de las llaves, documentos y demás elementos que correspondan.

SEXTA. Escrituración y Registro

"**EL VENDEDOR**" se obliga a comparecer ante el Notario Público que las partes designen de común acuerdo, a fin de formalizar la escritura pública de compraventa correspondiente, en un término no mayor a _____ días hábiles contados a partir de la liquidación total del precio acordado.

La escritura pública deberá inscribirse en el **Registro Público de la Propiedad y de Comercio** del Estado de _____, a efecto de que surta plenos efectos frente a terceros.

"**EL VENDEDOR**" se compromete a proporcionar toda la documentación necesaria para el otorgamiento de la escritura, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

- Título de propiedad original
- Certificado de libertad de gravámenes actualizado
- Recibos de pago de impuesto predial al corriente
- Comprobante de uso de suelo
- Certificado de no adeudo de servicios municipales
- Identificación oficial vigente

SÉPTIMA. Gastos, Impuestos y Derechos

Los gastos, impuestos y derechos derivados de la compraventa se distribuirán de la siguiente manera:

Concepto	Responsable
Honorarios notariales	EL COMPRADOR
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)	EL COMPRADOR
Impuesto Sobre la Renta (ISR) por enajenación	EL VENDEDOR
Derechos de inscripción en el Registro Público	EL COMPRADOR
Certificado de libertad de gravámenes	EL VENDEDOR
Avalúo del inmueble (si aplica)	EL COMPRADOR
Adeudos de predial anteriores a la firma	EL VENDEDOR

Las partes podrán modificar esta distribución de gastos mediante convenio por escrito, firmado por ambas partes.

OCTAVA. Obligaciones de "EL VENDEDOR"

"EL VENDEDOR" se obliga a:

1. Entregar el terreno en las condiciones descritas en el presente contrato, libre de ocupantes, enseres o materiales ajenos.
2. Proporcionar toda la documentación legal y administrativa del inmueble.
3. Pagar todos los impuestos, contribuciones y servicios causados con anterioridad a la firma del presente contrato.
4. No gravar, hipotecar, donar, vender ni disponer del terreno en forma alguna durante la vigencia del presente contrato.
5. Responder por los vicios ocultos del terreno conforme a la ley.
6. Comparecer a la firma de la escritura pública en la fecha convenida.
7. Notificar de inmediato a "EL COMPRADOR" cualquier situación jurídica o material que pudiera afectar el inmueble.

NOVENA. Obligaciones de "EL COMPRADOR"

"EL COMPRADOR" se obliga a:

1. Pagar el precio total del terreno conforme a los términos y plazos pactados en el presente contrato.

2. Cubrir los gastos, impuestos y derechos que le correspondan conforme a la cláusula séptima.
3. Comparecer a la firma de la escritura pública en la fecha convenida.
4. Pagar puntualmente el impuesto predial y demás contribuciones del inmueble, a partir de la fecha de entrega.
5. Mantener el terreno en buen estado y conforme a las disposiciones legales y de uso de suelo aplicables.

DÉCIMA. Pena Convencional por Incumplimiento

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato, la parte incumplida pagará a la parte cumplida, como pena convencional, la cantidad equivalente al _____% del precio total de la compraventa, sin perjuicio de la acción que corresponda para exigir el cumplimiento forzoso o la rescisión del contrato, y sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial previo.

Tratándose de incumplimiento en el pago, las cantidades vencidas y no pagadas causarán un interés moratorio del _____% mensual sobre el saldo insoluto, a partir de la fecha de vencimiento y hasta su total liquidación.

DÉCIMA PRIMERA. Rescisión del Contrato

Las partes acuerdan que el presente contrato podrá rescindirse por las siguientes causas:

a) Por parte de "EL VENDEDOR", en caso de que "EL COMPRADOR":

- Deje de cubrir _____ mensualidades consecutivas o _____ alternadas.
- Incumpla con cualquiera de las obligaciones establecidas en la cláusula novena.

En caso de rescisión imputable a "EL COMPRADOR", las cantidades entregadas quedarán a favor de "EL VENDEDOR" como pago de renta, daños y perjuicios, sin necesidad de declaración judicial.

b) Por parte de "EL COMPRADOR", en caso de que "EL VENDEDOR":

- No entregue el terreno en la fecha pactada.
- El inmueble presente gravámenes no declarados.
- Se acredite la existencia de vicios ocultos que afecten su uso.
- Incumpla con cualquiera de las obligaciones de la cláusula octava.

En caso de rescisión imputable a "EL VENDEDOR", este deberá devolver al comprador todas las cantidades recibidas más los intereses legales correspondientes y la pena convencional pactada.

DÉCIMA SEGUNDA. Cesión de Derechos

Ninguna de las partes podrá ceder, transferir o gravar los derechos derivados del presente contrato sin el previo consentimiento por escrito de la otra parte. Dicho consentimiento no podrá ser negado sin causa justificada.

DÉCIMA TERCERA. Modificaciones al Contrato

Cualquier modificación, adición o enmienda al presente contrato deberá constar por escrito y ser firmada por ambas partes, sin que sea válida ninguna modificación verbal. Los acuerdos modificatorios serán parte integrante del presente contrato a partir de su firma.

DÉCIMA CUARTA. Confidencialidad

Las partes se obligan a mantener confidencialidad sobre los términos y condiciones del presente contrato, así como sobre cualquier información privada intercambiada durante su negociación y ejecución, salvo que su divulgación sea requerida por disposición legal o por autoridad competente.

DÉCIMA QUINTA. Caso Fortuito y Fuerza Mayor

Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento de sus obligaciones cuando dicho incumplimiento sea consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditado. En tales supuestos, la parte afectada deberá notificar a la otra en un plazo máximo de _____ días hábiles a partir del evento, y las partes acordarán de buena fe las modificaciones necesarias al contrato.

DÉCIMA SEXTA. Resolución de Controversias

Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes acuerdan en primera instancia procurar una solución amigable mediante negociación directa en un plazo no mayor a _____ días calendario. De no lograrse acuerdo, las partes podrán acudir a:

- Mediación ante la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) o el organismo competente.
- Arbitraje ante la Cámara Nacional de Comercio de _____.
- Los Tribunales competentes del Estado de _____, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio o por cualquier otra causa pudiere corresponderles.

DÉCIMA SÉPTIMA. Legislación Aplicable

El presente contrato se regirá e interpretará conforme a:

- El **Código Civil Federal** de los Estados Unidos Mexicanos.
- El **Código Civil del Estado de** _____.
- La **Ley Federal de Protección al Consumidor** (en su caso).
- La **Ley Agraria** (en caso de terrenos de origen ejidal).
- Las demás disposiciones legales federales y locales aplicables.

DÉCIMA OCTAVA. Domicilios para Efectos del Contrato

Las partes señalan como domicilios para todos los efectos legales del presente contrato:

"EL VENDEDOR": _____

Ciudad: _____, C.P. _____

Teléfono: _____ | Correo electrónico: _____

"EL COMPRADOR": _____

Ciudad: _____, C.P. _____

Teléfono: _____ | Correo electrónico: _____

Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse a la otra parte por escrito con al menos _____ días de anticipación; de lo contrario, las notificaciones dirigidas al domicilio registrado surtirán plenos efectos legales.

DÉCIMA NOVENA. Integridad del Contrato

El presente contrato, junto con sus anexos, constituye el acuerdo completo entre las partes respecto del objeto aquí descrito, y deja sin efecto cualquier negociación, representación, garantía o acuerdo previo, verbal o escrito, relacionado con dicho objeto.

FIRMAS

Habiendo leído las partes el presente contrato y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado, quedando un ejemplar en poder de cada una de las partes, en la ciudad de _____, Estado de _____, a los _____ días del mes de _____ del año _____.

"EL VENDEDOR"

Nombre: _____

RFC: _____

CURP: _____

Identificación oficial: _____

"EL COMPRADOR"

Nombre: _____

RFC: _____

CURP: _____

Identificación oficial: _____

ANEXOS

El presente contrato se integra con los siguientes anexos, los cuales debidamente firmados por las partes forman parte integrante del mismo:

- **Anexo A:** Copia certificada del título de propiedad del vendedor.
- **Anexo B:** Certificado de libertad de gravámenes actualizado.
- **Anexo C:** Copia del recibo de pago de impuesto predial al corriente.
- **Anexo D:** Plano catastral o croquis de ubicación del terreno.
- **Anexo E:** Comprobante de pago del enganche (recibo de primera parcialidad).
- **Anexo F:** Acta de Entrega-Recepción del Terreno *(a suscribir en su momento)*.
- **Anexo G:** Identificaciones oficiales de ambas partes.