



CONTRATO MODELO DE
COMPRAVENTA DE
CASA HABITACIONAL
2025

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN _____, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ DE COMO “LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA” Y POR LA OTRA PARTE _____ A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ COMO “LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”, EN LO SUCESIVO “LAS PARTES” AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara “LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA” bajo Protesta de decir verdad:

- a) _____ -, una persona física de nacionalidad (**nacionalidad**), (**ocupación**), con Clave Única de Registro Nacional de Población (CURP) “**insertar CUPR**” y Registro Federal de Contribuyentes (RFC) “**insertar RFC**”, quien se identifica al momento de la firma del presente Contrato con (**insertar identificación oficial**) número “**xxxx**” expedida por el Instituto Nacional Electoral, que se agrega como anexo al presente contrato letra “A”,
- b) Ser Exclusiva propietaria del inmueble que se identifica como *como (descripción del inmueble como se tiene identificado en el título de Propiedad)* como consta en la escritura pública número **xxx** de fecha **xxx** de **xxx** de **xxx**, otorgada ante la fe del Licenciado **xxx**, Notario **xxx**, de **xxx**, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de (**Entidad Federativa donde haya sido inscrito el inmueble**) en el folio real “**xxx**” en adelante (el “**Inmueble**”) Asimismo, declara respecto del Inmueble declara que tributa por lo que respecta al impuesto predial bajo el número de cuenta “**xxx**” y que el inmueble (i) se encuentra al corriente en el pago de dichos impuestos, contribuciones y derechos; (ii) se encuentra libre de gravámenes (**en caso de tener alguno se deberá instalar la redacción “salvo la hipoteca que tiene con (nombre acreedor hipotecario) con quien esta gravado**) y (iii) que no tiene más limitaciones de uso, dominio, transmisión o disfrute
- c) Que adquirieron el inmueble materia de este contrato siendo de estado civil (**insertar estado civil soltero, casado bajo el régimen de separación de bienes o casado bajo el régimen de sociedad conyugal**) declarando que dicho inmueble nunca ha sido aportado a sociedad conyugal alguna y que no ha sido sujeto de proceso o procedimiento alguno que limite su capacidad y propiedad para poder celebrar el presente contrato (**si es casado se deberá insertar lo siguiente “como se acredita con el acta de matrimonio que agrego al presente contrato con la letra “B”**)
- d) Que su domicilio para los efectos del presente contrato es (**insertar domicilio para notificaciones y avisos**)
- e) Cuenta con la capacidad necesaria para celebrar y obligarse en los términos de este Contrato
- f) Que conoce de los conceptos insertos en el cuerpo de este instrumento conforme al breviario que se agrega como anexo al presente contrato con la letra “C”

II.- Declara “LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”, bajo Protesta de decir verdad:

Página

- a) _____, una persona física de nacionalidad (**nacionalidad**), (**ocupación**), con Clave Única de Registro Nacional de Población (CURP) "**insertar CUPR**" y Registro Federal de Contribuyentes (RFC) "**insertar RFC**", quien se identifica al momento de la firma del presente Contrato con (**insertar identificación oficial**) número "**xxxx**" expedida por el Instituto Nacional Electoral, que se agrega como anexo al presente contrato letra "**D**".
- b) Que los recursos económicos con los que pagará el precio pactado por la futura compraventa son de procedencia lícita.
- c) Que cuenta con la capacidad jurídica y económica suficientes para obligarse en los términos y condiciones de este contrato y su futura compra venta.
- d) Que conoce el inmueble materia del presente contrato y que está de acuerdo en adquirirlo en las condiciones físicas y de conservación en las que se encuentra.
- g) Su domicilio para efectos del presente contrato es el ubicado en calle (**insertar domicilio para notificaciones y avisos**)
- h) Que conoce de los conceptos insertos en el cuerpo de este instrumento conforme al breviario que se agrega como anexo al presente contrato con la letra "**C**"

NOTA: SI EL COMPRADOR O VENDEDOR ES UNA PERSONA MORAL SE DEBE INSERTAR LA DECLARACION CORRESPONDIENTE EN SU CALIDAD DE LA SIGUIENTE MANERA

Declara (según aplique "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"/ LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA" representada como ha quedado dicho:

- a) Ser una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con la legislación de la República Mexicana tal y como se acredita mediante la escritura pública número **xxx** de fecha **xxx** de **xxx** de **xxx**, otorgada ante la Fe del Licenciado **xxx**, Notario público número **xxx** en (**Estado de la República donde radica el Notario**) , misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número **xxx**.
- b) Su representante legal goza de las facultades suficientes para suscribir el presente documento, lo que acredita con la escritura pública número **xxx** de fecha **xxx** de **xxx** de **xxx**, otorgada ante la Fe del Licenciado **xxx**, Notario público número **xxx** en (**Estado de la Republica donde radica el Notario**), declarando que dichas facultades no le han sido revocadas o modificadas de manera alguna. Asimismo, quien se identifica al momento de la firma de este contrato con el documento que se anexa al presente bajo la letra "**E**".
- c) Que se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con clave **xxx**.
- d) Que por su objeto está capacitada para la celebración del presenta contrato, todo ello en virtud que dentro de su objeto social se encuentra la actividad consistente en realizar todo tipo de actividades y prestar todo tipo de servicios relacionados con la venta, compra y arrendamiento para viviendas.
- e) Que para los efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en **xxx**

III.- Declaran “LAS PARTES”:

- a) Que manifiestan su conformidad para obligarse en los términos y condiciones de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO.- Ambas partes convienen en que el objeto del presente contrato consiste en la promesa de compraventa respecto del *(descripción del inmueble como se tiene identificado en el título de Propiedad)* , mismo que se detalla en el instrumento relacionado en el inciso b) de la declaración I (uno romano) del presente contrato.

SEGUNDA. PRECIO.- “LAS PARTES” de común acuerdo y bajo su expresa voluntad, fijan como precio por la futura compraventa, la cantidad de **\$XXX M.N. (XXX PESOS, MONEDA NACIONAL)**.

TERCERA. FORMA DE PAGO.- El precio total y único pactado en la cláusula anterior será pagado de la siguiente manera:

A.- La cantidad de **\$XXX M.N. (XXX PESOS, MONEDA NACIONAL)** mediante transferencia bancaria a favor de **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** como anticipo al precio pactado al momento se acredite con la Constancia de Folio Real correspondiente, expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México que es titular y propietario de **“EL INMUEBLE”**, y que no tiene gravamen *(en caso de tener alguno se deberá instalar la redacción “salvo la hipoteca que tiene con (nombre acreedor hipotecario) con quien está gravado)* ni tiene ninguna otra limitación alguna y al momento que sea firmado de manera autógrafa el presente contrato, sirviendo recibo que de dicha transferencia se haga como el comprobante mas amplio y eficaz que por derecho exista por dicho precio.

B.- La cantidad restante es decir **\$XXX M.N. (XXX PESOS, MONEDA NACIONAL)** a la fecha de firma de la Escritura Pública que celebre la futura compraventa mediante transferencia bancaria que se realizará a favor de la **“LA PARTE PROMITENTE”** sirviendo el comprobante que de dicho depósito se realice como el depósito más amplio que por dicho concepto exista

CUARTA.- ESCRITURACIÓN.- “LAS PARTES” están de acuerdo en que la Escritura Pública que formalice la futura compraventa se otorgue ante la fe del Licenciado **xxx**, Notario **xxx**, de **xxx**, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de *(Entidad Federativa donde se encuentre el Notario, la cual debe ser en el mismo Estado donde se ubique el Inmueble)*. “LAS PARTES” están de acuerdo en que la firma de la escritura pública por medio de la cual se celebre la futura compraventa se firme dentro de un término máximo de 60 (sesenta) días naturales contados a partir del día siguiente a la fecha de firma de este contrato.

La manera en que **“LAS PARTES”** se notificarán mutuamente de la designación de Notario a **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”**, será mediante correo electrónico dirigido a las direcciones de correo electrónico:

- **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”:** *(correo de merito)*
- **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** *(correo de merito)*

Página

Llegado el momento, la Notaria asignada informará con la debida anticipación a **“LAS PARTES”** la fecha y hora en que deberá acudir a sus instalaciones para la firma de la escritura pública que formalice la compraventa prometida.

QUINTA. POSESIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE.- **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** entregará a **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** la posesión física y material del inmueble materia de la futura compraventa en la fecha de firma de la Escritura Pública que celebre la venta prometida, siempre y cuando este liquidado la totalidad del precio pactado.

Las partes acuerdan, que el **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** será el responsable de cubrir todos los impuestos, derechos y servicios que se generen en relación con el inmueble, hasta la fecha en que se firme la escritura pública correspondiente en términos de la cláusula cuarta anterior, autorizando desde este momento al **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** a cubrir los adeudos que pudiera llegar a tener por los indicados conceptos a cuenta del precio pactado.

SEXTA. GASTOS, DERECHOS, IMPUESTOS Y HONORARIOS.- Todos los gastos, derechos, impuestos, honorarios, etcétera, que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública que celebre la futura compraventa, serán a cargo del **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”**, con excepción del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de inmuebles y los gastos de la cancelación de hipoteca (**en caso de que estos se generen**) los cuales deberán ser cubierto por **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”**.

Asimismo, **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** se obliga a que desde la fecha de entrega de la posesión y transmisión de la propiedad del inmueble objeto de la compraventa prometida, correrán a su cargo todos los impuestos, derechos, y erogaciones en general que se derivan de la titularidad, uso y aprovechamiento del citado inmueble.

SÉPTIMA. SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.- **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”** queda obligado con **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** al saneamiento para el caso de evicción, manifestando la primera no tener conocimiento que el Inmueble tenga algún vicio oculto.

OCTAVA.- **“LAS PARTES”** podrán rescindir el presente contrato en el caso que alguna de ellas incumpla con cualquiera de las obligaciones contraídas en este instrumento y en general por las causas de incumplimiento que al efecto señalen las disposiciones legales correspondientes.

NOVENA. PENA CONVENCIONAL.- **“LAS PARTES”** están de acuerdo que para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que les impone el presente instrumento, pagarán a la parte inocente una pena convencional por la cantidad de **(se insertara la cantidad entregada como anticipo A de la cláusula tercera)**. El pago de la cantidad pactada por concepto de pena convencional deberá realizarse en un plazo no mayor de quince días naturales contados a partir del día siguiente al en que se presente la causa de incumplimiento.

Para el caso, que el incumplimiento sea por parte del **“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”**, este devolverá al **“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”** las cantidades de dinero que haya recibido ya sea como deposito en garantía o como anticipo a cuenta del precio pactado, hasta la fecha en que se haya verificado el incumplimiento, dicha devolución deberá realizarse dentro de un término no mayor de quince

Página

días naturales a la fecha en que se haya verificado el incumplimiento y además pagarán la pena convencional pactada.

Si el incumplimiento fuera por parte del **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"**, el **"LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA"** podrán cobrar la pena convencional, con la cantidad que recibió como depósito en garantía acorde lo contenido en la cláusula Tercera que antecede, se aplicará al pago de la pena convencional pactada y en caso de existir algún remanente deberá devolverlo al **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"** en un plazo de 15 (quince) días naturales a partir del incumplimiento.

Para el caso que alguno de las partes recaiga en incumplimiento y no cubra la pena convencional en las fechas establecidas, las partes acuerdan que se genera un interés moratorio equivalente al 2% (dos por ciento) mensual por todo el tiempo que dure la mora.

En caso de retrasos directamente atribuibles a las diversas autoridades administrativas en los diversos trámites que se requieren para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas por cada una de **"LAS PARTES"** mediante el presente, no será causa imputable a alguna de las partes, por lo cual, para este supuesto, no aplicará pena convencional por dicho concepto.

DÉCIMA. CASO FORTUITO O CAUSAS DE FUERZA MAYOR.- En ningún caso, las partes serán responsables entre sí, por cualquier incumplimiento que derive por caso fortuito o causas de fuerza mayor.

DÉCIMA PRIMERA. DOMICILIOS.- Las partes señalan como sus domicilios para todo lo relacionado con el presente instrumento, los indicados en el capítulo de declaraciones.

Todo aviso o notificación relacionada con este contrato, deberá realizarse por escrito y entregarse personalmente o enviarse por correo certificado con acuse de recibo a las partes, en los domicilios señalados por cada una de ellas en el capítulo de declaraciones del presente contrato.

Cualquier aviso que se requiera o se permita conforme al presente contrato se entenderá como recibido en la fecha en que la parte lo reciba en su domicilio. Las partes podrán cambiar de domicilios, pero deberán dar aviso por escrito a la otra parte, conforme a lo señalado en este y el párrafo inmediato anterior.

DÉCIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.- Cualquier modificación a los términos pactados en el presente contrato deberá hacerse mediante convenio por escrito y debidamente firmado por las partes.

DÉCIMA TERCERA. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes en *(insertar en orden de preferencia como jurisdicción la (i) ubicación de inmueble, (ii) direcciones de notificación conforme al contrato de las partes)* por lo tanto, renuncian expresamente al fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes, futuros o por cualquier otra causa.

Enteradas **"LAS PARTES"** del contenido y el alcance legal del presente instrumento lo firman por duplicado juntamente con sus testigos, en *(lugar donde se celebren el acto jurídico)*, el día **xxx** del mes de **xxx** de **xxx**, correspondiendo un ejemplar de este a la **"LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA"** y otro a la **" PARTE PROMITENTE COMPRADORA"**.

Página

“LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA”

“LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA”

(Firma y nombre)

(Firma y nombre)

