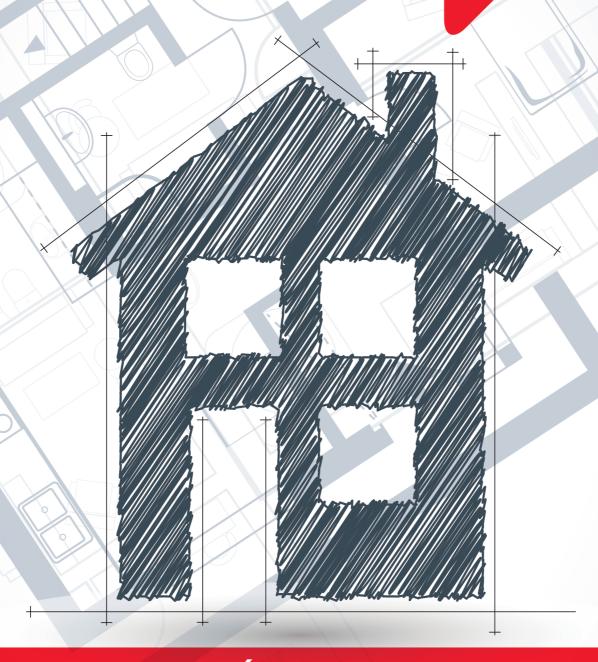
# ASESOT H Tu consejero patrimonial



## EDUCACIÓN FINANCIERA especializada en soluciones de vivienda y su financiamiento



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



## MI CONTRATO DE COMPRA-VENTA

¿Cómo mantengo el rumbo?



## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
¿CÓMO HAY QUE LEER EL MANUAL?	7
CONTRATO DE COMPRAVENTA	8
¿QUÉ ES UN CONTRATO DE COMPRAVENTA?	8
SI COMPRAMOS UN TERRENO, CASA, DEPARTAMENTO NUEVO O USADO ¿QUÉ PASOS DEBEMOS SEGUIR?	9
MUCHO CUIDADO	15
¿QUÉ DEBEMOS HACER SI EL VENDEDOR NO PRESENTA LOS DOCUMENTOS QUE HEMOS MENCIONADO?	16
EJEMPLO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA	16
¿QUÉ DEBEMOS REVISAR CUANDO FIRMEMOS UN CONTRATO DE COMPRAVENTA?	21
ACTIVIDAD 1: RECORDANDO LO APRENDIDO	23





### INTRODUCCIÓN

El Manual que hoy tenemos en nuestras manos nos permitirá aprender más acerca del Contrato de Compraventa. Aprenderemos sus características, estructura general y los derechos y obligaciones que adquirimos con su firma.

El contrato de Compraventa es un contrato en el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de un bien, como una casa o departamento, o de un derecho, a cambio de -generalmente- una cierta cantidad de dinero.

En este Manual, también aprenderemos de la importancia de revisar que la documentación de la casa, nueva o usada, o terreno que nos interesa adquirir, se encuentre en orden y al corriente.

Entender y cumplir cabalmente con los contratos que firmemos es fundamental para consolidar nuestro patrimonio. Por lo anterior, te invitamos a leer cuidadosamente el Manual y los ejemplos y ejercicios que en él encontrarás.







El Manual tiene algunas palabras que algunas veces nos sonarán extrañas, pero en el propio Manual nos las explican para que las entendamos. También hay ejercicios para que apliquemos lo aprendido y así ir avanzando paso a paso.

Vamos a encontrar unas figuras que nos ayudarán a saber cuándo hay que prestar más atención.

#### Las que encontraremos son:



Ejercicios o actividades



Ejemplo que nos ayuda a comprender mejor lo que estamos aprendiendo



Recomendable







Poner atención





#### CONTRATO DE COMPRAVENTA

Es importante que antes de explicar el "Contrato de Compraventa", conozcas en qué consisten los llamados "Contratos de Promesa de Venta". Ambos están muy relacionados y es frecuente que te propongan que firmes uno de Promesa de Venta antes del contrato de Compraventa.

El **Contrato de Promesa de Venta** es un contrato previo al definitivo llamado **Compraventa**. Con el contrato de **"promesa"** no adquieres la propiedad, sólo hay un compromiso de celebrar un contrato a futuro. En la promesa puedes, si así lo acuerdan las partes, entregar un monto a cuenta del contrato definitivo, con el compromiso de que a futuro se llevará a cabo la enajenación del bien para que compres o vendas, según sea el caso, pero recuerda que el no cumplimiento de dicho contrato tiene consecuencias como pueden ser indemnizar a la contraparte o incluso perder la cantidad entregada a cuenta.

Por otro lado, en el **contrato de compraventa**, una de las partes se obliga a cubrir la totalidad del precio pactado en la promesa y la otra parte a transferir la propiedad de un bien, por ejemplo una casa.

Cuando terminemos toda la lectura y ejercicios de este Manual, ya habremos aprendido a:

- Identificar cuando estamos en presencia de un contrato de Compraventa o de Promesa de Compraventa.
- En qué casos se recomienda cada uno de ellos.
- Cuáles son los derechos y obligaciones que adquirimos al firmarlos.

#### ¿QUÉ ES UN CONTRATO DE COMPRAVENTA?

El contrato de Compraventa es un contrato en el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de un bien, como una casa o departamento, o de un derecho, a cambio de -generalmente- una cierta cantidad de dinero.

Por ello, debemos cerciorarnos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio que efectivamente quien nos vende es el propietario, porque nadie puede vender algo que no es de su propiedad. Así el comprador pagará con toda confianza el precio en los términos y plazos establecidos en el contrato.





Recuerda que las fechas en que te comprometas a pagar, debes cumplirlas, porque si pagamos a destiempo tendremos que cubrir intereses o penalizaciones.

Generalmente los gastos de la escrituración y registro corren a cargo de cada una de las partes que celebran el contrato a mitades, salvo que se acuerde otra cosa.

#### ¿Quiénes participan en un contrato de Compraventa?

Las partes que intervienen son:



El contrato sirve para transmitir la propiedad, pero para poderla transmitir (sea vender o rentar) necesitamos ser titulares (dueños o apoderados) de dicha propiedad y el documento con el que podemos demostrarlo, es la escritura. Siempre que se vaya a celebrar este contrato, debemos asegurarnos que, quien nos vende, es el verdadero propietario.

## SI COMPRAMOS UN TERRENO, CASA, DEPARTAMENTO NUEVO O USADO ¿QUÉ PASOS DEBEMOS SEGUIR?

Siempre que se vaya a celebrar este contrato, debemos asegurarnos que, quien nos vende, es el verdadero propietario.

Para saber los cuidados que debemos tener, iremos paso a paso.

Paso 1: Conocer físicamente la propiedad que será objeto del contrato.





#### Paso 2:

Solicitar y revisar la documentación que prueba que quien está vendiendo es el propietario. Además debemos confirmar que esos documentos coinciden con lo que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio porque puede ser que el vendedor diga que es el dueño, pero la propiedad es producto de una herencia en donde aún no se ha definido quién es el legítimo propietario.

### Registro Público de la Propiedad y el Comercio



Es una institución jurídica que tiene oficinas en todas las entidades federativas del país. Es importante que sepas que debes acudir al que corresponda por el domicilio de la propiedad que quieres comprar. Para conocer la dirección exacta o para comunicarte vía electrónica consulta el Manual 15 del programa **Asesor**.

Debemos ir a una institución que se llama **Registro Público de la Propiedad y de Comercio**.

Aquí debemos solicitar una "constancia de libertad de gravamen". Esto nos dará la certeza sobre quién es el verdadero dueño y la seguridad de que la propiedad no tiene cargas o gravámenes. Únicamente debes llevar el número de folio real (en la escritura de la propiedad aparece), la dirección exacta donde está la propiedad que deseas adquirir y el nombre del titular, es decir, de quien dice ser el dueño. El trámite tiene un costo que varía en función del tipo de casa, departamento o terreno.



Algunos ejemplos de cargas y gravámenes son:

- Que el dueño haya pedido dinero prestado a cambio de la propiedad (hipoteca).
- Que se deba impuesto predial. Al ser este adeudo de tipo fiscal, entonces puede ser que la propiedad esté embargada.







Los que embargan deben dar aviso al Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que, en el caso de que alguien como nosotros que estamos interesados en comprar la casa o el terreno, tengamos conocimiento oportuno de dicho gravamen o, en caso contrario, tengamos la confianza de que nuestro patrimonio, que ha sido el esfuerzo de toda una vida, no está poniéndose en riesgo.

#### Paso 3:

Verificar que los recibos de pagos de impuestos, suministro de agua potable y servicio de energía eléctrica están al corriente. Cerciórate que quien te vende tenga en su poder los originales de dichos documentos, ya que ningún otro documento los sustituye.

#### Paso 4:

Para determinar el valor de la propiedad que vas a adquirir es necesario que se contrate un avalúo con un perito valuador autorizado. Para conocer la lista de peritos valuadores autorizados, consulta la página de Internet de Sociedad Hipotecaria Federal (www.shf.gob.mx). Dicho gasto, por lo general corre a cargo de quien vende la propiedad. Recuerda que la vigencia del avalúo es de 6 meses a partir de la fecha en que se entrega; después de ese tiempo se tendría que contratar de nuevo un avalúo. Cuando se compra una casa o departamento con un crédito o financiamiento, generalmente el avalúo del inmueble es uno de los documentos que solicitará la Institución que hayas seleccionado.

#### Paso 5:

Si la propiedad la vas a adquirir a crédito o quien la vende todavía adeuda una parte a la institución que se lo vendió, es necesario que te otorguen la "constancia de finiquito" y un estado de cuenta para verificar el monto del adeudo o bien que ya fue liquidado dicho adeudo.

#### ¿Qué pasa si no cumplimos con nuestra palabra?

Si alguna de las partes incumple con lo acordado en un contrato de Compraventa o de Promesa de Compraventa, la parte que incumpla está obligada a pagar una penalización (previamente acordada) o intereses al tipo legal (cuando no se haya acordado un interés moratorio en caso de incumplimiento). El Interés de tipo legal, se define en el Código Civil, como el interés aplicado como una forma de indemnización por daños y perjuicios cuando el deudor haya incurrido en mora, es decir en un retraso en el pago o en un incumplimiento de su obligación. Este interés, operará a la fecha en que se lo exijan, o deberá pagar el porcentaje que hayan acordado si es que lo establecieron así en el contrato. Incluso se le puede demandar al que no cumplió por daños y perjuicios, en el monto acordado en el contrato o bien por lo que se demuestre que se afectó (previa presentación de facturas y recibos).







Paso 6:

Debemos establecer que el vendedor quedará obligado a:

- Conservar en buen estado lo que nos vende, hasta el momento en que se nos entregue materialmente el predio o la casa.
- Entregarnos la casa o el bien, motivo de la compraventa.
- Transmitirnos la propiedad, es decir, para que legalmente nosotros seamos reconocidos como los nuevos dueños.
- Respondernos por cualquier problema que se presente respecto del bien vendido, tales como:
  - Que alguien reclame que también es el dueño.
  - Que la casa está sobre una mina de arena o el lecho de un río.
  - Que se presenten vicios ocultos.





El comprador queda obligado a:

- Pagar un determinado precio.
- Pagar la mitad de los gastos de escrituración, salvo que acuerden algo distinto.
- Recibir la propiedad.
- Si se pactó que la venta fuera a plazos, cumplir puntualmente.
- Avisar por escrito de inmediato al vendedor sobre cualquier irregularidad que tenga la propiedad y que a simple vista no se podía identificar ("vicios ocultos"), a fin de que el vendedor pueda aclarar o responder, incluso de los daños y perjuicios que se generen. Recordemos que la obligación del vendedor termina transcurrido un año contado a partir del día en que se vendió el bien de acuerdo al Código Civil.

#### Paso 8:

**Paso 7:** 

Proceder a escriturar la propiedad a nuestro nombre. La transmisión de la propiedad en compraventa debe hacerse frente a notario público.

- Recuerda que la escritura es el instrumento original, que el notario público asienta en los libros numerados y sellados que en su conjunto reciben el nombre de "protocolo"; por eso se habla de protocolizar las escrituras es decir, registrarlas en los libros del notario.
- Para hacer constar el acto jurídico de transmisión de la propiedad, el notario verifica la identidad de los otorgantes (el que compra y el que vende); en éste acto deben de firmar los comparecientes es decir, el comprador y el vendedor, y es el notario el que autoriza y autentifica con su sello y firma la transmisión de la propiedad, por eso es tan importante que la operación la hagas frente a notario.



Finalmente, el notario que autorizó la escritura, debe ordenar la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con la finalidad de dar publicidad y seguridad de la operación realizada, es decir, frente a terceros se da a conocer que tú eres el nuevo propietario para que se respeten todos tus derechos.

#### ¿Qué impuestos se deben pagar en una compraventa?

Ten presente que en las "jornadas notariales" puedes recibir el beneficio de pagar menos. Para ampliar esta información, consulta el Manual 15 del programa **Asesor**.





Los impuestos que se deben pagar en una operación de compraventa son:

- El I.V.A. sólo se pagará cuando se vende la propiedad y en ella existan locales que se rentan de acuerdo a lo que establece la Ley al Impuesto al Valor Agregado.
- El I.S.A.I. (impuesto que se paga por la adquisición de una vivienda), que se cobra por pasar de una persona a otra la propiedad, es decir, lo que se conoce como "traslado de dominio" y lo paga la persona que compra la propiedad. Por eso, el monto que se tiene que pagar varía en función de las características de la propiedad. Este impuesto se define en el Código Fiscal de cada entidad pero no debemos preocuparnos porque es directamente el notario quien realiza su cálculo y nos indica el procedimiento de pago.
- El pago por la solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a cargo de la parte compradora.
- Recuerda que el notario también cobra por los servicios que presta, cantidad que varía en función de las características de la propiedad.
- El I.S.R. (Impuesto Sobre la Renta) no se pagará si durante los últimos cinco años no se realizó la venta de la casa habitación; este beneficio representa un ahorro muy importante y su fundamento se encuentra en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.



**Ejemplo** 

Si compramos una casa de \$180,000.00 pesos en el Distrito Federal:

No pagamos: I.S.R. e I.V.A., lo anterior con fundamento en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Sí pagamos: I.S.A.I. que se calcula con base en el valor total del inmueble a partir de lo dispuesto en el Código Fiscal de la entidad.

Paso 9:

Revisar la escritura. Cuando se nos entregue la escritura es necesario que verifiquemos que los datos aparezcan registrados correctamente y que se hizo la anotación de que todos los impuestos locales y federales están cubiertos, asimismo que el notario ordenó que se diera aviso al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de que ese predio tiene nuevo dueño, es decir, nosotros.

#### ¿Cómo podemos verificarlo?

Podemos ir al Registro Público de la Propiedad y de Comercio y pedir una constancia de quién es el dueño de la propiedad y ya dicha constancia debe salir a nuestro nombre.





#### MUCHO CUIDADO

La compraventa se puede hacer de dos formas:





Cuando celebres un contrato de compraventa, para tu mayor tranquilidad, debes de acudir **ante un notario**.

La compraventa se realiza con el respaldo de un notario. Éste es el encargado de realizar el cálculo y cobro de los impuestos. La compraventa la hacemos sólo entre los particulares, es decir, se hace un **contrato privado**.

El pago de la propiedad se hará hasta que se escriture, por tanto no debemos de entregar ninguna cantidad al vendedor aún cuando se nos argumente que es para el pago de impuestos.



Atención

Es importante que nos fijemos:

- Que en el contrato se señale quién será el responsable del pago de los impuestos, porque se puede entender que vamos a compartir los gastos.
- De ahí la importancia de cerrar el trato siempre que el vendedor nos presente todos los recibos donde se demuestre que está en orden y al corriente con todos sus pagos.
- Debemos pactar un precio más bajo de la propiedad si se adeuda Impuesto Predial, o algunos otros impuestos relacionados con la propiedad, porque en el momento en que recibimos la propiedad es con derechos y obligaciones es decir, nosotros tenemos que pagar todas las deudas que recaigan sobre la propiedad que estamos adquiriendo.



#### ¿QUÉ DEBEMOS HACER SI EL VENDEDOR NO PRESENTA LOS DOCUMENTOS QUE HEMOS MENCIONADO?



#### **NO DEBEMOS CERRAR EL TRATO**





**Ejemplo** 

Vamos a revisar un ejemplo de un contrato para que lo entendamos mejor.

NOTA IMPORTANTE: EL PRESENTE CONTRATO ES SÓLO UN EJEMPLO, NO SE INCLUYE PARA EFECTO DE QUE SE TOME COMO REFERENCIA O FORMATO OFICIAL.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE JUAN LÓPEZ GONZÁLEZ, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL VENDEDOR", Y POR LA OTRA DIANA AGUIRRE LARA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA COMPRADORA" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

#### **DECLARACIONES:**

- I. DECLARA "EL VENDEDOR":
- 1. Que es una persona física en pleno ejercicio de sus derechos, y que cuenta con la capacidad legal necesaria para la celebración de este contrato.
- 2. Que es de nacionalidad mexicana y que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en: Manuel María Contreras No. 25 int. 25 Col. San Rafael. Del. Cuauhtémoc C.P. 06470 en México, Distrito Federal.
- 3. Que está inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, con el número LOGJ750311PL6 y para acreditarlo exhibe cédula y aviso de alta como contribuyente.





4. Que es legítimo propietario de la casa habitación localizada en Eje Central Lázaro Cárdenas 1198 Col. San Simón Ticumac Del. Cuauhtémoc C.P. 03660 en México, Distrito Federal de 150 m2 de construcción consta de planta baja con sala, comedor, cocina, baño completo y 3 recámaras. Y lo acredita con la escritura pública No. 70 de fecha 10 de Junio de 1962 ante la fe del Lic. Julio Salas Salas titular de la Notaría Pública Número \_\_\_\_\_ de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México bajo el folio real No. 2020 y que a la fecha de la firma del presente instrumento dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos como agua potable y suministro de energía eléctrica.

II. DECLARA "LA COMPRADORA":

- 1. Que es una persona física en pleno ejercicio de sus derechos, y que cuenta con la capacidad legal necesaria para la celebración de este contrato.
- 2. Que su domicilio se encuentra ubicado en Av. Universidad No.2014 Col. Copilco Universidad Del. Coyoacán C.P. 04360 en México, Distrito Federal.
- 3. Que conoce el bien inmueble ubicado en Eje Central Lázaro Cárdenas 1198 Col. San Simón Ticumac Del. Cuauhtémoc C.P. 03660 en México, Distrito Federal, manifestando que está conforme con el estado y condiciones que guarda el mismo y manifiesta que tiene a su disposición documentos, y demás requisitos que señala el Art. 73 Bis de la Ley de Protección al consumidor y que conoce y tiene en su poder los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones de la propiedad.

**III.** DECLARAN LOS CONTRATANTES:

ÚNICO: Que es su espontánea voluntad sujetar su compromiso al tenor de las siguientes:

#### CLÁUSULAS:

PRIMERA. "EL VENDEDOR" vende a "LA COMPRADORA" y ésta

Aquí comprobamos que es el legítimo propietario del bien que pretendemos adquirir.

Es necesario acudir a la dirección y conocer previamente el bien que queremos comprar.





adquiere para sí el bien inmueble ubicado en Eje Central Lázaro Cárdenas 1198 Col. San Simón Ticumac Del. Cuauhtémoc C.P. 03660 en México, Distrito Federal.

El monto total a pagar debe quedar muy claro. SEGUNDA: "LA COMPRADORA" pagará a "EL VENDEDOR" la cantidad de \$500,000.00 (Quinientos mil pesos) moneda nacional, por concepto del inmueble objeto de este contrato en la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa ante el Notario Público correspondiente precio total que "LA COMPRADORA" se compromete a pagar en la siguiente forma:

Observa muy bien los documentos que te entregarán, mismos que deben especificarse en ésta cláusula.

TERCERA: "EL VENDEDOR" se compromete a entregar a "LA COMPRADORA" el bien inmueble ubicado en Eje Central Lázaro Cárdenas 1198 Col. San Simón Ticumac Del. Cuauhtémoc C.P. 03660 en México, Distrito Federal en el momento en que reciba de "LA COMPRADORA" el pago del mismo y así mismo se compromete a entregar al comprador toda la información de la casa habitación que se requiera con el fin de que el comprador cumpla con los requisitos de cualquier institución acreditante que establezca para el otorgamiento de créditos.

CUARTA: "EL VENDEDOR" garantiza el inmueble por vicios ocultos, comprometiéndose al resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen.

QUINTA: "EL VENDEDOR" se obliga al saneamiento en caso de evicción de conformidad con los artículos 2119 y 2120 del Código civil para el Distrito Federal.

Pide que quede claramente establecido qué te toca pagar a ti.

SEXTA: Cada uno de los contratantes se compromete al pago de los impuestos en su carácter de "VENDEDOR" y "COMPRADORA" que les corresponden como consecuencia de la celebración del presente contrato.

Ten mucho cuidado porque en caso de que no cumplas o no te cumplan lo ofrecido, se generará un pago extra.

SÉPTIMA: Las partes convienen establecer como pena convencional por concepto de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del presente contrato la de \$50,000.00 (Cincuenta mil pesos) moneda nacional.





OCTAVA: El presente contrato iniciará su vigencia en el momento en que las partes procedan a su firma.

NOVENA: Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México para efecto de la interpretación y cumplimiento, así como lo que no se hayan previsto en el presente contrato.

DÉCIMA.- Las partes acuerdan que dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha de firma del presente Contrato de Compraventa, concurrirán ante el notario público que en su momento sea designado por la COMPRADORA o una institución acreditante, en su caso, con el fin de otorgar y formalizar la escritura pública de compraventa.

DÉCIMA PRIMERA.- El VENDEDOR se obliga a entregar a la COMPRADORA la posesión material de la CASA HABITACIÓN dentro de los \_\_\_\_ días naturales siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Asimismo, la COMPRADORA contará con \_\_\_\_ hábiles anteriores a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, para realizar una revisión y aceptación de las condiciones, acabados, servicios y demás características pactadas y que se describen en el Anexo 1.

En caso de que existan diferencias entre las lo pactado y lo que se está entregando, el presente Contrato será rescindido sin necesidad de resolución judicial, volviendo las cosas al estado que se encontraban antes de su celebración, debiendo el VENDEDOR pagar a la COMPRADORA la pena convencional establecida en la Cláusula SÉPTIMA del presente Contrato y restituir cualesquier cantidades que le hubieren sido entregadas, dentro del plazo de 5 días siguientes a la fecha de rescisión. En caso de que no se restituyeren las cantidades dentro del plazo establecido, el VENDEDOR deberá pagar un interés del equivalente al 7% anual por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

DÉCIMA SEGUNDA.- Las partes expresamente convienen que la

Cuando recibas la propiedad, debes revisar a detalle para que en caso de que haya alguna irregularidad lo digas.





COMPRADORA no está obligada, a pagar el precio pactado en caso de que en 5 días antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, el VENDEDOR no libere, en su caso, la CASA HABITACIÓN de cualquier gravamen que a la fecha de firma del presente Contrato o en cualquier momento posterior exista sobre éstos o en caso de que la CASA HABITACIÓN no cuente con las características técnicas y de estructura de conformidad con el Anexo "1" del presente Contrato.

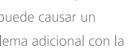
DÉCIMA TERCERA.- A fin de preservar el entorno urbanístico y arquitectónico del fraccionamiento o unidad habitacional donde se encuentre ubicada la CASA HABITACIÓN, en su caso, la COMPRADORA se obliga a obtener de las autoridades correspondientes, las autorizaciones necesarias a efecto de realizar cualquier modificación a la CASA HABITACIÓN. Asimismo la COMPRADORA se obliga a respetar el uso habitacional de la CASA HABITACIÓN, por lo que le está prohibido instalar en la misma cualquier tipo de comercio. La COMPRADORA asimismo está obligada a respetar los colores exteriores establecidos para todas las edificaciones existentes en dicho fraccionamiento unidad.

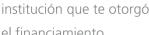
DÉCIMA CUARTA.- Las partes manifiestan que en la presente compraventa no existe vicio que afecte su voluntad para contratar.

DÉCIMA QUINTA.- Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, renuncias, avisos y otras comunicaciones que deban darse conforme a este Contrato, deberán hacerse por escrito y deberán considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por el respectivo representante legal o persona que la envía y entregadas con acuse de recibo al destinatario a:

DÉCIMA SEXTA.- La Procuraduría Federal del Consumidor ("PROFECO") es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de \_\_\_\_\_, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

En caso de que tengas algún problema con la propiedad, acláralo con el vendedor y si no atiende tu petición, acude a PROFECO. No es recomendable que dejes de pagar tu crédito por problemas relacionados con la calidad de la vivienda ya que son temas separados y te puede causar un problema adicional con la institución que te otorgó el financiamiento.









encuentra registrado en el Regi de PROFECO bajo el número _ Cualquier variación del present	ente de Compraventa se stro Público de Contratos de Adhesión, de fecha de  de Contrato en perjuicio del Comprador contrato de adhesión registrado ante puesta.
sabedoras de su alcance legal,	el contenido del presente Contrato y lo firman por duplicado en la Ciudad días de mes dedel dos
EL VENDEDOR JUAN LÓPEZ GONZALEZ	EL COMPRADOR DIANA AGUIRRE LARA

Verifica que el contrato que vas a firmar se encuentre registrado en PROFECO y que así se indique en el propio contrato.

## ¿QUÉ DEBEMOS REVISAR CUANDO FIRMEMOS UN CONTRATO DE COMPRAVENTA?



Atención

Es muy importante que antes de firmar un Contrato de compraventa se identifiquen al menos los siguientes 5 aspectos dentro del contrato:

- 1. Que el vendedor sea el legitimo propietario del bien que estás adquiriendo y que esto esté asentado en el contrato y corroborado con el Registro Público de la Propiedad y el Comercio
- 2. Condiciones, medidas, localización y caracteristicas de la casa, departamento o terreno que vamos a comprar.
- 3. Precio, condiciones y fecha en que se entregará la casa, departamento o terreno.
- 4. Penas convencionales o tasas de interés en caso de no cumplir lo pactado para ambas partes.
- 5. Señalar quién se hará responsable del pago de los impuestos como son el I.V.A., I.S.R., I.E.T.U., e I.S.A.I. (todos ellos se deben de pagar, de lo contrario el notario no podrá escriturar).





Antes de firmar el contrato, debemos leer las cláusulas en letra más pequeña, sin importar el nombre que se les pudiera dar en el contrato. Algunos de los aspectos a cuidar son:

- Las condiciones en que recibiremos la propiedad, así como las colindancias y los materiales con los que fue construida.
- Si el inmueble se encuentra bajo el régimen de propiedad condominal, debemos identificar claramente cuáles son las áreas de uso común y cuáles las que forman parte de la propiedad, tales como jaulas para el tendido de ropa o cajones de estacionamiento.

Es importante que estas cuestiones queden asentadas por escrito, para evitar disgustos, malos entendidos o, incluso, demandas de tipo legal.

Con el fin de "apartar" la propiedad hasta la firma de la escritura pública, las partes pueden acordar el pago de uno o varios anticipos, o incluso recuerda que existe el contrato de promesa de venta para estos efectos.

Recordemos que la falta de pago de una o más de las cantidades pactadas, puede generar la terminación del contrato. El Código Civil establece que dicha terminación anticipada, da por concluida la venta y por tanto debemos regresar el bien e incluso nos pueden exigir el pago de un alquiler o renta por el uso de la vivienda, y hasta una indemnización por el deterioro que haya sufrido. En dicha situación de terminación del contrato, si ya hubiéramos desembolsado alguna cantidad, tenemos derecho a reclamar intereses sobre dicha suma.



A continuación encontrarás algunas recomendaciones relativas a la firma de un contrato de compraventa.



#### **RECOMENDACIONES**

- 1. Siempre lee todo el contrato; tómate tu tiempo.
- 2. Si no encuentras las cláusulas en que se establecen los derechos y obligaciones del comprador y del vendedor, pide que te las muestren dentro del contrato.
- 3. Si no se encuentran en el contrato, pide que se incluyan; es tu derecho y puedes exigirlo.
- 4. Si no entiendes alguna parte, acude con alguien de tu confianza o bien consulta las instituciones que aparecen en tu Manual 15; ellos te orientarán de manera gratuita.
- 5. Si no estás de acuerdo con alguna de las partes del contrato, NO LO FIRMES. NADIE TE PUEDE OBLIGAR A HACERLO.





#### **ACTIVIDAD 1: RECORDANDO LO APRENDIDO**



Respondamos a las siguientes preguntas.

**Ejercicio** 

Preguntas	Respuestas
¿Qué es un contrato de Compraventa?	
Señalemos 2 aspectos a cuidar cuando celebremos un contrato de Compraventa.	
¿Qué obligaciones tiene el vendedor cuando firma un contrato de Compraventa?	
¿Qué documentos debemos de exigir al vendedor cuando se cierra el contrato de Compraventa?	
¿Qué es una pena convencional?	
¿Cuándo nos pueden aplicar una pena convencional?	
¿Cuándo le podemos pedir al vendedor el pago de una pena convencional?	





En el contrato de Compraventa, los aspectos principales que se deben revisar previamente a su firma son: que la persona que vende realmente es el dueño, lo que podemos corroborar en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; ahí mismo, deberás verificar que el bien no tenga gravámenes, por ejemplo, que no esté hipotecado; igualmente que no esté sujeto a limitaciones de uso, como el que sea una zona reservada. Otro aspecto esencial es que el contrato de compraventa se celebre, de preferencia, frente al notario público, incluso cuando la operación conste en un contrato Privado de Compraventa, ya que el notario deberá exigir al vendedor que le demuestre con los recibos correspondientes que se encuentra al corriente en los pagos de contribuciones y servicios, tales como el impuesto predial y los derechos. Este contrato el notario lo hace constar en escritura pública, debiendo entregar un ejemplar al adquirente con todos sus anexos (recibos), e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que el adquirente aparezca como el nuevo dueño del bien adquirido.

En los siguientes Manuales del Programa **Asesor**, aprenderemos juntos muchas cosas, entre ellas, algunos aspectos importantes de otros contratos relacionados con soluciones de vivienda y las instituciones a las que podemos acudir para preguntar o para proteger nuestros intereses.







# ASESOT H Tu consejero patrimonial

Para más información sobre

Asesor, tu consejero patrimonial,
comunicate a Sociedad Hipotecaria Federal:
del D.F. y Área Metropolitana
al 52 63 45 00

educacionfinanciera@shf.gob.mx

Material de distribución gratuita. Prohibida su venta

