



 smart lending

Revisión de Contrato de Compraventa

Conoce las cláusulas a revisar al momento de firmar el contrato de compraventa de tu futuro inmueble.

*Este eBook es de carácter únicamente informativo, en consecuencia la información expuesta es meramente orientativa. En caso de utilizar las cláusulas aquí contenidas, Smart Lending se deslinda de cualquier responsabilidad a quien aplique dicha información.



Índice

- 3 Contrato de compraventa
- 4 Certificado de Libertad de gravamen
- 5 Plazo para finalizar la compra y entrega
- 6 Forma de pago
- 7 Penalización por incumplimiento de contrato
- 8 Causas de rescisión
- 9 Elección del notario



Bienvenido a tu casa

Si estás en el proceso de comprar casa, debes saber que existe un contrato que deberás firmar antes de la firma de escrituras. En este documento se estipulan las condiciones de la compraventa, penalizaciones y diferentes puntos que tanto el comprador como el vendedor deberán cumplir.

¿Cuál es el objetivo?

Principalmente para el comprador, que no vaya a existir una modificación al precio o condiciones pactadas al inicio y para el vendedor, que la persona realmente tenga la intención de realizar la compra del inmueble, pero ¿sabes cuáles son las cláusulas más importantes? y ¿Qué es lo indispensable que debes revisar?

En Smart Lending hemos creado este eBook para ayudarte en el proceso de comprar casa y para que puedas revisar que tu contrato contenga las cláusulas más importantes, además. podrás ver una *recomendación de cómo redactarlas en caso de no tenerlas.



1. El inmueble debe estar libre de gravámenes (deudas e hipotecas)

Asegúrate de tener una cláusula donde el dueño del inmueble te entregue la propiedad sin ningún tipo de deuda ni hipoteca, entre ellas pueden estar predial, agua, gravamen hipotecario, mantenimiento si el inmueble se encuentra en condominio, procesos judiciales, etc.

Normalmente la notaría revisa que no tenga ninguna deuda al momento de la transacción, pero es importante tener la cláusula para evitar alguna penalización, ya que esto puede retrasar la operación.

Sugerencia de redacción:

EL VENDEDOR declara 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, y que se encuentra al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento, impuesto predial y derechos por servicio de agua, etc.



2. Plazo para finalizar la compra y entrega

Firma un contrato de promesa de compra-venta, en el cual se establece un plazo para la formalización del contrato de compraventa ante Notario Público, que te de 90 días naturales para finalizar la transacción. Esto te dará holgura por cualquier contratiempo o retraso.

Sugerencia de redacción:

EL VENDEDOR transmitirá a EL COMPRADOR la posesión de Inmueble, el día de la firma de la escritura pública mediante la cual se formalice el presente contrato.

Las partes acuerdan que llevarán a cabo la formalización del presente contrato dentro de los 90 días naturales siguientes a la fecha de firma de este contrato, siempre y cuando se cuente con toda la documentación requerida para tal efecto, de lo contrario las partes negociarán de buena fe la fecha de firma de la mencionada escritura.



3. Forma de pago

Debe contener una cláusula que especifique la forma de pago (cheque certificado, transferencia, etc) y en caso de haber pagado un anticipo, asegúrate que también esté incluido.

El monto puede variar dependiendo de la negociación que realices. En la práctica hay quien da un anticipo del 5% o incluso más del 50% (con el fin de negociar un mejor precio de compra). En caso de utilizar un crédito hipotecario para liquidar la operación, se sugiere incorporar en esta cláusula.

Sugerencia de redacción:

Precio y forma de pago.- Las partes convienen que el precio total de esta compraventa será la cantidad de \$_____ M.N., precio total que el COMPRADOR se obliga a pagar al VENDEDOR de la siguiente forma:

A) PRIMER PAGO Enganche, en este acto se paga en un cheque certificado la cantidad de \$_____ M.N. Cheque No. ____ del banco _____ salvo buen cobro a favor de _____.

B)SEGUNDO PAGO Pago finiquito por \$_____ M.N. el cuál se realizará a más tardar el día ____ o el día que se firme la escritura de compraventa ante Notario Público, lo que ocurra primero, en un cheque certificado a favor de _____.

c) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO: Toda vez actualmente el inmueble reporta una hipoteca a favor de _____ (institución financiera), en primer lugar y grado EL VENDEDOR se obliga a cubrir el saldo insoluto del valor de liberación del INMUEBLE a más tardar dentro de los 5 días naturales siguientes a la fecha de firma del presente contrato, para lo cual se compromete a destinar el monto que sea necesario de la cantidad que en este acto recibe como anticipo del precio fijado por las partes con motivo de la presente compraventa o el VENDEDOR se compromete a pagar el monto de la hipoteca que ampara dicho gravamen a más tardar el día de la firma de la escritura, cancelando la hipoteca en el mismo instrumento notarial en el cual se lleva a cabo la compraventa, por lo que el inmueble se transmitirá libre de gravámenes o hipotecas.



4. Penalización por incumplimiento de contrato

Las penalizaciones tienen el objetivo de que ambas partes (comprador y vendedor) muestren un compromiso para llevar a cabo la compra venta. De no contar con ellas, alguna de las partes podría tomar ventaja, provocar que el otro pierda el tiempo o pierda una oportunidad.

Por ejemplo, si no hay penalización para el vendedor, éste podría modificar el precio de venta u ofrecerlo a alguien más. Por el contrario, si no hay penalización para el comprador, éste podría nunca comprar el inmueble y le quitaría la oportunidad de vendérselo a otra persona. Por ello, es muy importante siempre especificar penas claramente definidas. Estas son establecidas en un porcentaje del valor de la operación o la cantidad que fijen las partes, así mismo, a la par se establece un tiempo para a celebración de la operación de compraventa ante Notario Público.

Sugerencia de redacción:

En caso de incumplimiento de cualquier cláusula del contrato, pagará sin necesidad de previo requerimiento judicial o extrajudicial, a la parte afectada una pena convencional de la siguiente forma:

- A) Si el incumplimiento es imputable a EL COMPRADOR, éste pagará el 5% de precio de compraventa, para lo cual faculta desde este momento al VENDEDOR para que descuente dicha cantidad, del monto que le haya sido entregado por virtud de la firma del presente contrato al momento en que se origine el incumplimiento, por lo que EL VENDEDOR quedará obligado a restituir la cantidad que resultare de restar la pena convencional, dentro de los 3 días siguientes a la fecha en que se produzca el incumplimiento, de lo contrario dicha cantidad generará intereses moratorios a razón de una tasa del 3% sobre el monto total de la cantidad a devolver por cada mes de retraso.*
- B) Si el incumplimiento es imputable a EL VENDEDOR, éste pagará el 5% de precio de compraventa, y además se obligan a restituir las sumas que haya recibido a la firma del presente contrato del COMPRADOR ambos dentro los 3 días naturales siguientes a la fecha en que se incumpla el contrato, de lo contrario dicha cantidad generará intereses moratorios a razón de una tasa del 3% mensual por cada mes de retraso.*
- C) La parte que resulte afectada por el incumplimiento en que incurra la otra parte, podrá optar por el cumplimiento forzoso del presente contrato, o por la rescisión del mismo, siendo aplicable a ambos casos el pago de la pena convencional en los términos y plazos establecidos.*



5. Causas de rescisión

El contrato de compraventa de la vivienda puede cancelarse si se produce un incumplimiento grave por cualquiera de las partes. En este caso, el vendedor deberá regresar el anticipo de compra dado por el comprador.

Sugerencia de redacción:

Las partes convienen expresamente que en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en este contrato, será causa de rescisión del mismo, sin necesidad de previo requerimiento judicial o extrajudicial.

Son causa de Rescisión:

- *Que el "VENDEDOR" no realice las gestiones necesarias para que _____ (institución financiera), emita la carta de cancelación de la hipoteca constituida de manera expresa y en primer lugar sobre EL INMUEBLE; y (esto es procedente sólo si el inmueble que va a venderse cuenta con un a hipoteca previa)*
- *Que EL INMUEBLE reporte algún otro gravamen o cuente con alguna limitación de dominio distinta a la hipoteca constituida sobre el mismo por virtud del CRÉDITO HIPOTECARIO*
- *No se considerará incumplimiento al presente contrato cuando el motivo del mismo obedezca a casos fortuitos o de fuerza mayor y/o actos cuyo origen no devenga de alguna causa imputable a alguna de las partes. El compromiso real por parte del VENDEDOR es que entregue a la Notaría que ha designado el COMPRADOR, toda la documentación respecto del inmueble, para que la Notaría pueda llevar a cabo los trámites y elaboración de la escritura correspondiente; y la obligación por parte del COMPRADOR, será contar con los recursos \$\$\$\$ para el pago del inmueble.*
- *La parte que se vea afectada por la rescisión del presente contrato tendrá derecho a recibir de la otra parte el pago de la pena convencional especificada en la cláusula de "penalizaciones".*
- *Que el "VENDEDOR" o "COMPRADOR" no acudan a la firma de escrituras correspondiente ante el Notario Público designado.*



6. Elección del notario

La elección del notario corresponde a la parte compradora o la institución que entregará el crédito hipotecario (siempre que el COMPRADOR utilice un crédito hipotecario para completar el precio de la compraventa del inmueble), quienes te darán seguridad de trabajar con profesionales capacitados.

Sugerencia de redacción:

Las Partes están de acuerdo que EL COMPRADOR designará al notario, el cual llevará a cabo la escrituración, obligándose las Partes a presentarse ante dicho notario en el día y en la hora, que el notario establezca para la escrituración.



Pre aprueba tu crédito en 3 minutos

En **Smart Lending** entendemos que tu fin último es comprar una casa, por lo que te asesoramos en el proceso de compra-venta, desde la solicitud de crédito hasta los trámites a realizar para la compraventa del inmueble. Todo esto sin ningún costo.

[Pre aprueba ahora](#)

www.smartlending.mx

Este ebook es de carácter únicamente informativo, en consecuencia la información expuesta es meramente orientativa. En caso de utilizar las cláusulas aquí contenidas, Smart Lending se deslinda de cualquier responsabilidad a quien aplique dicha información.



55 1204 1254

Av. Sonora 113, Piso 4 Int. 401, Roma Norte, CDMX, 06700

www.smartlending.mx

Sobre nosotros

Nuestra misión es brindar la Hipoteca del Futuro, un mejor crédito hipotecario a través de un servicio excepcional que se ajusta a tus necesidades. Brindamos una alternativa a los trámites complicados y tradicionales del pasado, modernizando la experiencia de nuestros usuarios a través de un servicio ágil y de vanguardia con asesoría personal y tasas justas.