**CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO**

**CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO,** que celebran por una parte el C. **{nombre\_vendedor}** a quien en lo sucesivo se le denominará ´´**EL VENDEDOR**´´, y por la otra parte C.  **{nombre deudor}** a quien en lo sucesivo se le denominará **´´{genero}´´**, ambas partes manifiestan su voluntad en celebrar el presente instrumento sujetándose a las siguientes declaraciones y cláusulas.

**DECLARACIONES**

**PRIMERA. – “EL VENDEDOR”** declara: Tener su domicilio en {domicilio\_vendedor}

**SEGUNDA**.- Manifiesta tener capacidad legal, y facultades suficientes para celebrar el presente contrato de Compraventa con Reserva de Dominio

**TERCERA**, - **“EL VENDEDOR”** manifiesta ser legítimo propietario del predio denominado **“{nombre predio}”** ubicado en {ubicación predio}, perteneciente al municipio de {municipio predio}.

**CUARTA**. - Manifiesta que es su voluntad transmitir la posesión del predio, objeto del presente contrato.

**QUINTA. - {genero}** C. **{nombre deudor},** declara tener su domicilio en {direccion deudor} {poblacion deudor}.

**SEXTA**. - Manifiesta tener capacidad legal, y facultades suficientes para celebrar el presente Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio.

**SÉPTIMA**. – “**{genero}”** conoce el inmueble materia de este contrato por lo que sabe que el terreno es rústico y no cuenta con servicios ni está regularizado ante ninguna autoridad.

Convienen las partes a sujetarse a las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA**. – “**EL VENDEDOR”** se obliga a transmitir con reserva de dominio el predio objeto del presente contrato, mismo que se encuentra libre de todo gravamen todo en cuanto a hecho y derecho le correspondan **“{genero}”** el cual lo adquiere con fondos propios para todos los efectos legales que haya lugar.

**SEGUNDA**.- **EL “VENDEDOR”** transmite la posesión del inmueble con reserva de dominio de {manzana y lote(s)} del predio denominado **“{nombre predio}”** ubicado en {ubicación predio}**, perteneciente al municipio de** {municipio predio} en virtud de que el presente Instrumento se celebra con Reserva de Dominio, “**{genero}”** no puede ceder, arrendar, usufructuar, transmitir o enajenar ni realizar ningún acto de ninguna naturaleza ya sea a título oneroso o gratuito de manera total o parcial respecto al inmueble materia del presente instrumento. Hasta el término del pago total.

Predio que cuenta con una superficie total de **{superficie numero}** m²  **({superficie letra})** con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: {norte numero} METROS COLINDA CON {colindancia norte}

AL SUR: {sur numero} METROS COLINDA CON {colindancia sur}

AL ORIENTE: {oriente numero} METROS COLINDA CON {colindancia oriente}

AL PONIENTE: {poniente numero} METROS COLINDA CON {colindancia poniente}

**TERCERA. -** El precio pactado del bien inmueble materia del presente contrato es de {total} ({total\_en\_letra}) **“{genero}”** se obliga a pagarlo de la siguiente manera:

a). – A la firma del presente instrumento se obliga a entregar la cantidad de {enganche}. ({enganche\_letra}) por concepto del Enganche.

b). - La cantidad restante de {saldo} ({saldo\_letra}) misma que se

dividirán en {numeroMensualidades} mensualidades de {mensual} ({mensual\_letra})

{#montoMensualidadDiferente}

, y una mensualidad {#posMensualidadDiferente}{posMensualidadDiferente}{/posMensualidadDiferente} de {montoMensualidadDiferente} ({montoMensualidadDiferente\_letra})

{/montoMensualidadDiferente}

y {numeroAnualidadesReal} anualidades en {anualidad\_mes\_nombre} de

{anualidad\_monto} ({anualidad\_letra}) cada una, para un total de

{numeroPagares} pagarés, cuyo primer vencimiento será el día {fechaPrimerPago}.

Sirviendo dicho pagarés como recibo de pago de la mensualidad correspondiente, es decir a cada pago se le devolverá el título de crédito correspondiente.

**CUARTA**. - Los pagos anteriormente referidos deberán ser entregados en el domicilio ubicado en AV. HIDALGO NÚM. 131 COL. SECTOR SACROMONTE MUNICIPIO DE AMECAMECA, caso contrario **“{genero}”** pagará a el **“VENDEDOR”** el interés del {interes}% de su mensualidad correspondiente.

**QUINTA**. - La falta de pago de tres mensualidades serán motivo de la rescisión y cancelación anticipada del presente contrato obligándose **“{genero}”** a pagar los daños y perjuicios que se generen por la causa antes mencionada, así como la entrega y devolución del inmueble materia de este contrato; además de ello no tendrá derecho a que se le devuelva cantidad alguna por concepto del enganche aportado.

**SEXTA**. – **“{genero}”** acepta adquirir el predio motivo del presente contrato para uso habitacional si lo ocupará para fines de distintos al señalado se hará responsable ante las Autoridades correspondientes.

**SÉPTIMA**. - A partir de la fecha que **“{genero}”** tome posesión del predio asume a su cargo los riesgos que sufra el mismo, asimismo se obliga al pago de los impuestos que se generen por la compraventa del lote citado en el presente contrato.

**OCTAVA** - La compraventa aquí consignada queda sujeta a las condiciones propias de su naturaleza, por lo que **“EL** **VENDEDOR”** queda sujeto al saneamiento para el caso de evicción en términos de ley.

**NOVENA**. - La posesión del predio será inmediata, pero el dominio pleno de la propiedad queda a favor de **“EL** **VENDEDOR”**, mientras no se liquide el total de la suma acordada para la compraventa, y en caso de rescisión del contrato por causa imputable a **“{genero}”**, este pagará una renta por cada mes de ocupación por la cantidad de $ 1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).

**DÉCIMA.-** Los gastos que se deriven de la escrituración en el momento que quede finiquitado esta transacción serán a cargo de “**{genero}”**.

**DÉCIMA PRIMERA**.- Las accesiones que se le hagan al predio quedaran como garantía a favor de **“EL VENDEDOR”** en caso de rescisión por cualesquiera de las causas señaladas en el presente contrato de Compraventa con Reserva de Dominio

**DECIMA** **SEGUNDA**.- Ambas partes acuerdan que en caso de accidente total o muerte de algunas de ellas, durante la vigencia del presente contrato, podrá su cónyuge, concubino, hijos o quien legalmente sus derechos represente, subrogar aquella en el cumplimiento de los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato subsistiendo la total sujeción a las cláusulas celebradas y acordadas por aquella, para los efectos legales a que haya lugar.

**DECIMA** **TERCERA**.- Ambas partes manifiestan expresamente que en la celebración del presente instrumento no existe dolo, violencia, mala fe, o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiese afectar la celebración del presente Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio.

**DECIMA** **CUARTA**.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes se someten a la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales de Justicia del Estado de México, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiese corresponder con motivo de su domicilio.

“**ANEXO I — Relación de Pagarés.**

Para efectos legales y contractuales, las partes convienen en que la tabla que se incluye en el presente documento forma parte integrante de este contrato de compraventa con reserva de dominio, y contiene la relación detallada de los pagarés que amparan las obligaciones de pago del DEUDOR.

El DEUDOR declara haber leído, comprendido y aceptado las condiciones establecidas en este contrato y en sus anexos, obligándose a cumplir con los plazos y montos ahí estipulados.

Ambas partes reconocen que este anexo tiene el mismo valor jurídico que el cuerpo principal del contrato y que será interpretado de manera conjunta con el mismo.

Para constancia y efectos legales, firman las partes en el lugar y fecha indicados en este contrato.”

**LEÍDO** que fue el presente contrato, ambas partes estuvieron de acuerdo en firmarlo constante de {num\_hojas} hojas útiles impresas en una de sus caras; en presencia de el C.{testigo1} y {testigo2}.

A los {dia} ({dia\_letra}) días del mes de {mes\_en\_letra} del año {anio} ({anio\_en\_letra}) para todos los efectos legales a que haya lugar.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EL VENDEDOR** |  | **{genero}** |
|  |  |  |
| **{nombre\_vendedor}** |  | **{nombre deudor}** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TESTIGO** |  | **TESTIGO** |
|  |  |  |
| **{testigo1}** |  | **{testigo2}** |

**ANEXO I — RELACIÓN DE PAGARÉS**

**Deudor: {nombre deudor}**

**Calidad: {genero}**

**Fecha: {dia} de {mes\_en\_letra} de {anio}**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Folio** | **Vencimiento** | **Importe** | **Importe en letra** | **Observaciones** |
| **{#pagares}{folio}** | **{fecha}** | **{monto}** | **{monto\_letra}** | **{obs}{/pagares}** |