

Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble (Apartado)

PARTES

EL PROMITENTE VENDEDOR:

Promitente Vendedor

EL PROMITENTE COMPRADOR:

Promitente Comprador

Declaraciones — El Promitente Vendedor

El Promitente Vendedor declara, bajo protesta de decir verdad, que:

- Es una persona física/moral de pleno derecho, identificada como **[Nombre Completo del Promitente Vendedor]**, con Registro Federal de Contribuyentes **[RFC del Promitente Vendedor]** y domicilio en **[Domicilio del Promitente Vendedor]**.
- Es legítimo propietario del inmueble que se describe en la Cláusula Segunda, según consta en la escritura pública número **[Número de Escritura de Origen]**, otorgada ante la fe de **[Nombre y Número de la Notaría de Origen]**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de **[Entidad Federativa del Registro]** bajo el folio real o partida **[Folio Real o Datos de Inscripción]**, y cuenta con facultades suficientes para prometer su venta y, en su momento, transmitir su propiedad.
- El inmueble se encuentra libre de todo gravamen, embargo, litigio, afectación fiscal o cualquier otra limitación de dominio que impida o restrinja su venta, salvo lo que en su caso se señale expresamente en la Cláusula Segunda.
- Es su voluntad prometer en venta el inmueble a favor del Promitente Comprador, en los términos y condiciones que se establecen en el presente contrato, obligándose a celebrar el contrato definitivo de compraventa dentro del plazo pactado.

Declaraciones – El Promitente Comprador

El Promitente Comprador declara, bajo protesta de decir verdad, que:

- Es una persona física/moral de pleno derecho, identificada como **[Nombre Completo del Promitente Comprador]**, con Registro Federal de Contribuyentes **[RFC del Promitente Comprador]** y domicilio en **[Domicilio del Promitente Comprador]**.
- Cuenta con plena capacidad jurídica para celebrar el presente contrato y para, en su momento, celebrar el contrato definitivo de compraventa en los términos aquí pactados.
- Ha tenido oportunidad de conocer el inmueble objeto de la promesa, así como su situación física, jurídica y registral, y manifiesta su conformidad para prometer su compra en los términos del presente instrumento.
- Es su voluntad, en su caso, gestionar el crédito y demás trámites necesarios para estar en condiciones de cubrir el precio pactado dentro del plazo establecido para el otorgamiento de la escritura definitiva.

Cláusula Primera — Objeto y Naturaleza de la Promesa

Objeto. Por virtud del presente contrato, el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador se obligan recíprocamente a celebrar, dentro del plazo señalado en la Cláusula Quinta, el contrato definitivo de compraventa respecto del inmueble descrito en la Cláusula Segunda, por el precio y bajo las condiciones que se pactan en las cláusulas siguientes.

Naturaleza de promesa (obligación de hacer). Las partes reconocen expresamente que el presente acto constituye un contrato de **promesa** en los términos del artículo 2243 del Código Civil Federal (CCF), que permite asumir contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro. Conforme al artículo 2244 del CCF, la presente promesa es de carácter **bilateral**, pues ambas partes se obligan recíprocamente a celebrar el contrato definitivo. En consecuencia, de la promesa deriva únicamente una **obligación de hacer** —celebrar el contrato definitivo—, y no la transmisión de la propiedad del inmueble, la cual solo ocurrirá al otorgarse la compraventa definitiva conforme a la Cláusula Quinta.

Forma. Conforme al artículo 2245 del CCF, la promesa de un contrato que deba otorgarse en escritura pública —como es el caso de la compraventa definitiva de bienes inmuebles conforme a los artículos 2317 y 2320 del CCF— puede válidamente hacerse constar en documento privado, como es el presente instrumento.

Requisitos de validez. Conforme al artículo 2246 del CCF, la presente promesa consta por escrito, contiene los elementos característicos del contrato definitivo de compraventa (inmueble, precio y demás condiciones esenciales) y se limita a un plazo cierto, conforme se detalla en las cláusulas siguientes.

ADVERTENCIA. El presente contrato **no constituye la compraventa definitiva** del inmueble ni transmite su propiedad. La compraventa definitiva deberá otorgarse en escritura pública ante notario e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para surtir plenos efectos frente a terceros, conforme a los artículos 2317 y 2320 del CCF.

Cláusula Segunda — Identificación y Descripción del Inmueble

Descripción del inmueble. El inmueble objeto de la presente promesa se identifica de la siguiente manera:

- **Ubicación:** [Dirección Completa del Inmueble].
- **Superficie de terreno:** [Superficie del Terreno en m²]; **superficie de construcción:** [Superficie de Construcción en m²].
- **Linderos y colindancias:** [Descripción de Linderos y Colindancias].
- **Uso o destino:** [Uso o Destino del Inmueble] (habitacional, comercial, mixto, etc.).
- **Antecedente registral:** escritura pública número [Número de Escritura de Origen], otorgada ante [Nombre y Número de la Notaría de Origen], inscrita en el Registro Público de la Propiedad de [Entidad Federativa del Registro] bajo el folio real o partida [Folio Real o Datos de Inscripción].
- **Gravámenes o limitaciones existentes, en su caso:** [Gravámenes o Limitaciones Existentes, en su caso].

Correspondencia con la escritura definitiva. Las partes convienen que la descripción anterior deberá corresponder, sin variaciones sustanciales, con la que se asiente en la escritura pública de compraventa definitiva, salvo las precisiones que resulten del avalúo o de la medición física que en su caso se practiquen.

Cláusula Tercera — Precio Pactado de la Compraventa Definitiva

Precio. Las partes acuerdan que el precio de la compraventa definitiva del inmueble descrito en la Cláusula Segunda será la cantidad de **[Precio Total Pactado en M.N.]** (moneda nacional, pesos mexicanos), cierto, determinado y a entera satisfacción de ambas partes.

Forma de pago en la escritura definitiva. El precio se cubrirá mediante **[Forma de Pago del Precio en la Escritura Definitiva]** (recursos propios, crédito hipotecario u otra fuente de pago), al momento del otorgamiento de la escritura pública definitiva, previa aplicación de la cantidad entregada por concepto de apartado conforme a la Cláusula Cuarta.

Firmeza del precio. Salvo pacto expreso en contrario, el precio pactado en la presente cláusula no estará sujeto a ajustes por inflación, tipo de cambio o variaciones del mercado inmobiliario durante la vigencia del presente contrato.

Cláusula Cuarta — Apartado, Arras o Anticipo

Entrega del apartado. En este acto, el Promitente Comprador entrega al Promitente Vendedor, a título de apartado, arras o anticipo a cuenta del precio pactado en la Cláusula Tercera, la cantidad de **[Monto del Apartado o Arras en M.N.]**, mediante **[Forma de Entrega del Apartado]**, de lo cual el Promitente Vendedor otorga el recibo más amplio que en derecho proceda.

Aplicación al precio. Si se celebra la compraventa definitiva dentro del plazo pactado, la cantidad entregada por concepto de apartado se aplicará íntegramente a cuenta del precio señalado en la Cláusula Tercera.

Tratamiento en caso de incumplimiento del Promitente Comprador. Si la compraventa definitiva no se celebra dentro del plazo pactado por causa imputable al Promitente Comprador, éste perderá en favor del Promitente Vendedor la totalidad de la cantidad entregada por concepto de apartado, a título de pena convencional, conforme a los artículos 1840 a 1850 del CCF, sin perjuicio de lo previsto en la Cláusula Séptima.

Tratamiento en caso de incumplimiento del Promitente Vendedor. Si la compraventa definitiva no se celebra dentro del plazo pactado por causa imputable al Promitente Vendedor, éste deberá devolver al Promitente Comprador la cantidad recibida por concepto de apartado, más una cantidad igual por concepto de pena convencional, sin perjuicio de lo previsto en la Cláusula Séptima.

Naturaleza convencional. Las partes reconocen que el Código Civil Federal no regula de manera específica la figura de las arras o el apartado tratándose de la promesa de compraventa, por lo que su tratamiento queda sujeto en su totalidad a lo expresamente pactado en la presente cláusula, en ejercicio de la libertad contractual reconocida por el artículo 1796 del CCF.

Cláusula Quinta — Plazo para el Otorgamiento de la Escritura Pública Definitiva

Plazo cierto. En cumplimiento del requisito de temporalidad previsto en el artículo 2246 del CCF, las partes convienen que el contrato definitivo de compraventa deberá otorgarse en escritura pública dentro de un plazo de **[Plazo para Otorgar la Escritura Definitiva]**, contado a partir de la firma del presente contrato, venciendo por tanto el **[Fecha Límite para la Escritura Definitiva]** (la "Fecha Límite").

Notaría. La escritura definitiva se otorgará ante la fe de **[Notaría y Notario Designado para la Escritura Definitiva]**, salvo que las partes acuerden por escrito una notaría distinta.

Aviso de la cita notarial. La parte que reciba la fecha asignada por la notaría para la firma deberá notificarlo por escrito a la otra parte con al menos **[Días de Anticipación para Notificar la Cita Notarial]** días de anticipación.

Cláusula Sexta – Obligaciones de las Partes Previas a la Escritura

Obligaciones del Promitente Vendedor. Previo al otorgamiento de la escritura definitiva, el Promitente Vendedor se obliga a: (i) mantener el inmueble libre de gravámenes, embargos o afectaciones adicionales a los revelados en la Cláusula Segunda; (ii) tramitar y obtener, a su costa, la cancelación de los gravámenes señalados como **[Gravámenes a Cancelar Antes de la Escritura]**, en su caso; (iii) entregar oportunamente la documentación e identificaciones necesarias para la escrituración; y (iv) permitir el acceso al inmueble para la práctica del avalúo y demás diligencias razonables que requiera el Promitente Comprador o la institución que otorgue el crédito.

Obligaciones del Promitente Comprador. Previo al otorgamiento de la escritura definitiva, el Promitente Comprador se obliga a: (i) tramitar, en su caso, el crédito hipotecario ante **[Institución Otorgante del Crédito, en su caso]** y el avalúo correspondiente, dentro de un plazo de **[Plazo para Tramitar Crédito y Avalúo]**; (ii) cubrir los costos asociados a dichos trámites; y (iii) entregar oportunamente la documentación que le sea requerida para la escrituración.

Cooperación recíproca. Ambas partes se obligan a suscribir los documentos y realizar los actos razonablemente necesarios para la formalización de la compraventa definitiva dentro del plazo pactado.

Cláusula Séptima – Consecuencias del Incumplimiento

Opción de cumplimiento forzoso. Conforme al artículo 2247 del CCF, si al vencimiento del plazo señalado en la Cláusula Quinta alguna de las partes rehúsa celebrar el contrato definitivo de compraventa, la parte cumplida podrá optar por ocurrir ante el juez competente para que, en rebeldía de la parte incumplida, se tenga por otorgado el contrato definitivo, siempre que la presente promesa satisfaga los requisitos de forma y contenido del contrato definitivo.

Opción de rescisión y pena convencional. En sustitución de lo anterior, la parte cumplida podrá optar por dar por rescindido el presente contrato y exigir, según corresponda, la aplicación de la pena convencional pactada en la Cláusula Cuarta respecto del apartado, sin perjuicio de las demás acciones de daños y perjuicios que en derecho procedan.

Alternatividad. Las opciones señaladas en la presente cláusula son alternativas y no acumulativas: la elección de una de ellas por la parte cumplida excluye el ejercicio simultáneo de la otra respecto del mismo incumplimiento.

Cláusula Octava — Gastos Notariales, Registrales y Fiscales

Gastos de escrituración. Los honorarios notariales, derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y demás gastos directamente relacionados con el otorgamiento e inscripción de la escritura pública definitiva serán cubiertos por **[Parte Responsable de los Gastos de Escrituración]**, salvo pacto en contrario.

Impuestos. El impuesto sobre adquisición de inmuebles y demás contribuciones locales que se causen con motivo de la compraventa definitiva serán cubiertos conforme a la legislación fiscal de la entidad federativa donde se ubique el inmueble, a cargo de la parte que dicha legislación señale como sujeto obligado, salvo pacto expreso en contrario entre las partes.

Avalúo y estudio de crédito. Los gastos de avalúo y de estudio socioeconómico o de crédito, en su caso, serán cubiertos por **[Parte Responsable del Avalúo y Estudio de Crédito]**.

Cláusula Novena — Disposiciones Generales y Jurisdicción

Acuerdo íntegro. El presente contrato constituye el acuerdo íntegro entre las partes respecto de la promesa de compraventa que documenta, y deja sin efecto cualquier negociación o acuerdo previo, verbal o escrito, sobre la misma materia.

Modificaciones. Cualquier modificación al presente contrato, incluyendo la ampliación del plazo señalado en la Cláusula Quinta, deberá constar por escrito y ser firmada por ambas partes.

Divisibilidad. Si alguna disposición del presente contrato fuere declarada nula o inaplicable, las demás continuarán en pleno vigor.

Leyes aplicables. El presente contrato se regirá e interpretará conforme al Código Civil Federal y, en lo conducente, por la legislación civil y registral de la entidad federativa donde se ubique el inmueble.

Jurisdicción. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de **[Ciudad de Firma]**, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

AVISO LEGAL: Este documento fue generado con una herramienta de inteligencia artificial y se proporciona únicamente con fines informativos. No constituye asesoría jurídica. Este contrato es únicamente una **promesa de compraventa** y NO transmite la propiedad del inmueble; la compraventa definitiva debe otorgarse en escritura pública ante notario e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (Cláusula Primera) para surtir plenos efectos. El contenido debe ser revisado por un abogado y, en su caso, por el notario designado, antes de su firma y ejecución.

FIRMAS

Las partes firman el presente documento manifestando que lo han leído íntegramente, que comprenden su contenido y alcance, y que lo suscriben de manera libre y voluntaria.

EL PROMITENTE VENDEDOR

Fecha: _____

EL PROMITENTE COMPRADOR

Fecha: _____