

PERMUTA

Art. 2327 CC DF

Es uno de los primeros contratos que se utilizaron en la antigüedad ya que al no existir las monedas se realizaban los trueques o intercambios de mercancías.

Este contrato está contenido en el art. 2327 del CC que menciona que La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará, en su caso lo dispuesto en el art. 2250 CC

Por lo tanto al contrato de permuta con excepción del precio se le aplica las reglas de la compraventa de tal suerte que incluso las obligaciones de los permutantes son las mismas del vendedor, esto también de acuerdo con el art. 2250 CC.

CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO: Contrato bilateral, principal, oneroso, conmutativo, simple, etc.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA:

Consentimiento: Acuerdo de voluntades de los permutantes o permutante y permutuario.

- Permutantes: Mismas condiciones en el objeto = circunstancia
- Permutante: Cuando éste hace una permuta con un objeto de valor superior.
- Permutuario: Cuando éste debe de pagar todavía una diferencia por el objeto, ya que el suyo es de menor valor.

Objeto: La transmisión de cosas o titularidad de derechos. En cuanto al precio aplica la regla art. 2250 CC.

REQUISITOS DE VALIDEZ:

Los mismos de todos los contratos y en materia lo que es capacidad se da en concordancia con las reglas de la compraventa Art. 2274 y 2276 CC (capacidad), 2277, 2280 CC.

FORMA:

En la permuta hay libertad cuando se trate de bienes muebles art. 2216 y 2217 CC.

Art. 2328 CC, Permuta cosa ajena: Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le da en permuta y acredita que no era propia del que se la dio, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.

OBLIGACIONES:

Tienen las mismas del vendedor.

Art. 2329 CC Prestar evicción.

Finalmente cada permutante asume el pago de los gastos, honorarios, impuestos del bien que adquiere.

CONTRATO DE PERMUTA

CONTRATO DE PERMUTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE Y DE OTRA PARTE AMBOS EN SU DOBLE CARACTER DE PERMUTANTES Y PERMUTUATARIOS, MISMO QUE CELEBRAN DE ACUERDO CON LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara (El propietario del inmueble I).

a) Ser el único y legítimo propietario del inmueble identificado como mismo que adquirió mediante escritura pública número de fecha otorgada ante la fé del Lic. Notario Público No. , la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo los siguientes datos:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b) Ser mayor de edad, de Estado Civil , tener su domicilio en la calle de Fraccionamiento , Estado de . y encontrarse debidamente capacitado y sin impedimento alguno para poder llevar cabo la celebración del presente contrato.

c) Conocer el estado físico del inmueble que por medio del presente contrato adquirirá en su carácter de permutuario, asimismo manifiesta haber revisado toda la documentación relacionada con el mismo, no encontrando objeción alguna en ella y por lo que se le ha explicado entender la situación jurídica que guarda el inmueble que adquiere.

II.- Declara (El propietario del inmueble II):

a) Ser el único y legítimo propietario del inmueble identificado como mismo que adquirió mediante escritura pública número de fecha otorgada ante la fé del Lic. Notario Público No. , la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo los siguientes datos:

b) Ser mayor de edad, de Estado Civil , tener su domicilio en la calle de Fraccionamiento , Estado de . y encontrarse debidamente capacitado y sin impedimento alguno para poder llevar cabo la celebración del presente contrato.

c) Conocer el estado físico del inmueble que por medio del presente contrato adquirirá en su carácter de permutuario, asimismo manifiesta haber revisado toda la documentación relacionada con el mismo, no encontrando objeción alguna en ella y por lo que se le ha explicado entender la situación jurídica que guarda el inmueble que adquiere.

EXPUESTO LO ANTERIOR LOS COMPARECIENTES OTORGAN LO QUE SE CONTIENEN LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA.– El Sr. en su carácter de permutante, transfiere al Sr. en su carácter de permutuario el inmueble mencionado en la declaración primera inciso a, identificado como , con la superficie, medidas y linderos determinados en dicha declaración.

Por su parte el Sr. en su carácter de permutante, transfiere al Sr. en su carácter de permutuario el inmueble mencionado en la declaración segunda inciso a, identificado como , con la superficie, medidas y linderos determinados en dicha declaración.

SEGUNDA.– Ambas partes, se obligan a entregar la posesión física de los inmuebles permutados, al momento de firma del presente contrato.

TERCERA.– Ambas partes llevan a cabo la transmisión de los inmuebles de los que son propietarios libres de todo gravamen, así como de responsabilidades de carácter fiscal, de aquellas derivadas de relaciones de trabajo y de cualquier otra índole relacionadas con el inmueble materia del presente contrato.

CUARTA.– Ambas partes en su carácter de permutantes, se obligan a responder del saneamiento en caso de evicción, respecto de los inmuebles que por medio del presente instrumento transmiten, así como de los vicios ocultos.

QUINTA.– Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

La parte que diere lugar a la rescisión, deberá cubrir a su contraparte la pena convencional pactada, misma que se menciona más adelante, esto en el caso de que la parte que no hubiere dado lugar a la rescisión así lo aceptare, ya que esta siempre tendrá el derecho de optar por la rescisión del presente contrato.

SEXTA.– Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

SEPTIMA.– Las partes están de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la fe del notario público No. corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere por concepto de adquisición del inmueble y en su caso cada una de las partes, tendrá que cubrir su propio impuesto sobre la renta, si es que se llegare a generar, obligándose ambas partes a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público mencionado.

OCTAVA.– Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

NOVENA.– Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al calce en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES Y DE EXTINCION PARCIAL DE FIDEICOMISO

En la ciudad de Tlalnepantla, Estado de México, a los... días del mes de... de mil , yo, el licenciado... notario público número... en este Distrito, hago constar que comparecen: de una parte, en su carácter de fiduciario del fideicomiso registrado con el número... representado en este acto por su delegado fiduciario señor y de la otra, el señor, y

dijeron: que vienen a formalizar el CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES Y DE EXTINCION PARCIAL DE FIDEICOMISO, que sujetan al tenor de los antecedentes y cláusulas siguientes.

ANTECEDENTES:

I. De los títulos de propiedad de los permutantes. Declara el señor, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

a) Que por escritura número... de fecha... pasada en el protocolo de mi cargo, adquirió por compraventa, una fracción del terreno de mayor extensión denominada, ubicada en el pueblo, en términos de este Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, con superficie demetros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes al Norte... al Sur... al Oriente... al Poniente... Registro: partida número... del volumen... libro primero, de la sección primera en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad;

b) Que por escritura número... de fecha... otorgada ante la fe del suscrito notario, adquirió mediante contrato de compraventa, una fracción de terreno del de mayor extensión denominado, con la misma ubicación que la anterior, con superficie de ciento veintidós metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: al Norte... al Sur... al Oriente... al Poniente... El primer testimonio de dicha escritura quedó registrado en el Registro Público de esta localidad bajo la partida número... del volumen... libro primero, sección primera;

c) Que por escritura número... de fecha... otorgada ante la fe del suscrito notario, por contrato de compraventa que en ella se consigna, aparece que adquirió una fracción del terreno de mayor extensión denominado, sita en el mismo pueblo que las dos anteriores, con una superficie de doscientos treinta metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: al Norte... al Sur... al Oriente... al Poniente... Registro: Bajo la partida número... del volumen... libro primero, sección primera, con fecha... en el mismo Registro Público de la Propiedad;

d) Que por escritura número... de fecha... otorgada ante la fe del suscrito notario, por compraventa, adquiere la propiedad de una fracción de terreno temporal del de mayor extensión denominado, ubicado en el pueblo de, de este Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, con superficie de quinientos metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: al Norte... al Sur... al Oriente... y al Poniente... Registro: Quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad con fecha... bajo la partida número... del volumen... libro primero, en la sección primera.

e) Que por escritura número... de fecha... otorgada como las anteriores ante la fe del suscrito notario, se contiene compraventa, por medio de la cual adquiere la propiedad de una fracción de terreno eriazo del de mayor extensión denominado, con la misma ubicación que los anteriores, con una superficie de setecientos metros cuadrados, con las medidas y linderos siguientes: al Norte... al Sur... al Oriente... y al Poniente... El primer testimonio quedó inscrito, debidamente, en el Registro Público de esta ciudad con fecha... bajo la partida número... del volumen... libro primero, de la sección primera.

El señor manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que las fracciones de terreno antes descritas, son de su exclusiva propiedad, y se encuentran libres de todo gravamen y limitación de dominio, como se me acredita con las correspondientes certificaciones expedidas, de cada una de dichas fracciones, por el tenedor del Registro Público de la Propiedad de esta localidad, de las que se toman razones al margen de esta escritura para los fines legales consiguientes, y anexándolas con la letra conducente al apéndice de esta misma escritura; y por cuanto a sus contribuciones prediales, también se encuentran al corriente en su pago, las que se satisfacen con las cuentas respectivas a la Receptora de Rentas del Estado, de cuyas boletas o recibos también se toma nota al margen de esta escritura para los fines legales consiguientes.

II. El señor, en su carácter de delegado fiduciario del, declara, bajo protesta de decir verdad, que:, adquirió diversos terrenos contiguos entre sí, según diversas escrituras que fueron otorgadas ante la fe del señor licenciado... notario Público número... del Distrito Federal, y que a continuación se relacionan:

a) Por escritura número... de fecha... inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México, con fecha... bajo la partida número... volumen... libro primero, de la sección primera, por la que se acredita que el señorvendió en pesos una fracción de la finca denominada y otra de la ex hacienda, en el Municipio de, Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, con superficie de dos millones de metros cuadrados;

b) La escritura pública número... de fecha... inscrita en el mismo Registro Público que la anterior, con fecha... bajo la partida número... libro... de la sección primera por la que la señorale vendió en precio de pesos una superficie de seiscientos mil metros cuadrados, contigua a la anterior;

c) Y la escritura número... de fecha... inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, con fecha... bajo la partida número... del volumen... libro primero, de la sección primera, por la que el señorle vendió en un pesos, otra fracción de la finca, con superficie de doscientos cincuenta mil metros cuadrados.

III. Agrupación de predios y constitución de fideicomiso. Sigue declarando el señor, con el carácter ya expresado, que por escritura número... de fecha... pasada ante la fe del señor licenciado... notario Público número ... del Distrito Federal, debidamente inscrita en el asiento número ... libro segundo de gravámenes, sección primera, con fecha... en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad,, hizo la agrupación o unificación de los predios antes relacionados, integrando una sola unidad topográfica y con una superficie total de dos millones ochocientos cincuenta mil metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se determinan en dicho instrumento. En el mismo instrumento se hace constar que, conjuntamente con el señor, entregó al, los bienes en fideicomiso, en los términos de las cláusulas que en lo conducente copio: ``...Primera. y el señor, constituyen un fideicomiso irrevocable sobre los bienes que más adelante se detallan y con las características siguientes: Fideicomitente: y el señor; Fideicomisarios... bienes fideicomitidos: El total de los terrenos adquiridos en las escrituras públicas ya relacionadas anteriormente... por parte de Urbanización Nacional, y por parte del señor, las sumas necesarias para el desarrollo total del proyecto mediante una inversión propia hasta por la suma de treinta millones de pesos, conforme vaya siendo requerido por el fiduciario, el cual se guiará por el programa básico que se anexa al apéndice de esta escritura con la letra respectiva; objeto del Fideicomiso: el fraccionamiento, urbanización, lotificación y venta del terreno fideicomitado y la ejecución de todos los actos y celebración de todos los contratos anexos o relacionados con su objeto y con su administración integral. Segunda. Los bienes que se entregan en fideicomiso, quedan afectos exclusivamente al fin a que se destinan, por lo que sólo podrán ejercitarse respecto de ellos, los derechos y acciones a que se refiere el mencionado fin, no reservándose los fideicomitentes derecho ni acción alguna sobre ellos, por lo que todas las que les correspondían, quedan transmitidas al fideicomisario—quien será titular de las mismas y tendrá todas las facultades que tal carácter le confiere, pero sujetándose a la obligación de usarlas y de ejercitar los derechos y facultades, para la realización de los bienes determinados en este fideicomiso. Tercera. En el desempeño del fideicomiso, el fiduciario tendrá todas las facultades propias de su encargo y en particular las siguientes: a) Preparará en detalle los proyectos para el fraccionamiento y urbanización de los terrenos, con mención de las obras especiales que deban realizarse, ya sea para hacer más atractivo el fraccionamiento o ya por exigencias de las distintas autoridades; b) Hará la correspondiente solicitud a las autoridades competentes, ante las cuales llevará a cabo cuantas gestiones procedan, a fin de obtener los permisos y aprobaciones requeridos para ejecutar las obras materiales, efectuar las ventas de lotes y en general, realizar el desarrollo total del negocio; c) Zonificará, urbanizará y lotificará el terreno,

comprendiendo estas obras, las de tendido de tubería de aguas y drenaje, pavimentación, guarniciones y banquetas, iluminación, nomenclaturas, jardinería y demás necesarias o convenientes; d) En su caso y previas instrucciones de los fideicomisarios, gestionará el financiamiento que requiera de las obras en exceso de los programas iniciales. Para este efecto, tendrá facultades, incluso de dominio, para otorgar y suscribir toda clase de documentos, títulos de crédito y escrituras;... con cargo al patrimonio fiduciario, pagará todos los impuestos que cause el negocio fiduciario, así como el costo de las obras de acondicionamiento, urbanización y lotificación... en general, realizará todos los actos, celebrará todos los contratos y otorgará todos los documentos que sean necesarios o convenientes, para llevar a cabo y debido efecto, su cometido...'

IV. Objeto de la permuta. Van a ser objeto del contrato de permuta que yo, el notario, consigno en el presente instrumento a petición de los otorgantes:

a) Las fracciones de terreno cuyas superficies, medidas y linderos quedan determinadas en el antecedente I, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, y cuya superficie total, aunque aislados, pues no se encuentran entre sí contiguos, arrojan una superficie total de... metros cuadrados, mismas fracciones que se identifican con los planos que el señor me exhibe por triplicado, uno de cuyos ejemplares se agregará al testimonio de esta escritura; otro más al apéndice de esta escritura marcado con la letra correspondiente, y el tercero para el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad;

b) A cambio de las fracciones de terreno de que se hace alusión en el inciso anterior, el, por medio de su representante legal y en su calidad de fiduciario de los Fideicomitentes y de, da en permuta al señor los siguientes lotes de terreno: los marcados con los números... de la manzana... los lotes números... de la manzana en el Fraccionamiento conocido por, en, Estado de México, en términos de este Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, y que se identifican como sigue: (Describir los lotes con sus números, superficies, medidas y colindancias.)

V. Declara el por medio de su representante legal y en su calidad de fiduciario, bajo protesta de decir verdad, que los lotes de terreno materia de la permuta, se encuentran libres de todo gravamen y limitación de dominio, cubriendo el impuesto predial a la Administración de Rentas del Estado con la cuenta que según boleta de pago ostenta el número... sobre un valor global de; asimismo se encuentran libres de adeudo por concepto de cooperación, plusvalía, servicio de agua y de cualquier otro impuesto.

VI. Finalidades de la permuta. Las fracciones de terreno que el señor da en permuta al con la personalidad que ostenta, se encuentran adyacentes o contiguos a la unidad urbana conocida como y que tiene a su cargo como fiduciario; consecuentemente, esos terrenos se incorporarán a los bienes de sus fideicomitentes con el objeto de instalar convenientemente en esos terrenos algunas obras especiales y parte de los cuales también se destinarán a ampliar una avenida, e instalar unas torres que servirán a la vez para dar y transmitir alumbrado Público a la mencionada zona urbana conocida con el nombre de; consecuentemente, para ese fin, el, por conducto de su delegado fiduciario hará las gestiones conducentes con la Compañía de Luz para la instalación de esas torres y tendido de cables de alta tensión; además, con esta permuta la fiduciaria, de acuerdo con el fideicomiso que tiene a su cargo, cumple con uno de sus cometidos en su administración integral.

VII. Los otorgantes declaran que, con el presente instrumento, dan por cumplido y satisfecho, en forma recíproca, sus obligaciones contraídas en la escritura de promesa de venta número... celebrada con fecha... ante la fe del suscrito notario, ya que son los mismos bienes inmuebles objeto de la presente contratación definitiva.

Expuesto lo anterior, son de otorgarse las siguientes

CLÁUSULAS:

Primera. El señor da en permuta al, en su carácter de fiduciario de los fideicomitentes y de, quien adquiere y recibe para incorporar a los bienes de los fideicomisarios, o sea a la unidad urbana conocida con el nombre de, las fracciones de terreno situadas en el pueblo de, Municipio de Naucalpan de Juárez, en términos del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, con las superficies, medidas y colindancias que quedan determinados en el antecedente 1, letras a) a la e) inclusive, de esta escritura y que aquí se dan por reproducidos, para todos los efectos de ley.

Segunda. La permuta de los bienes inmuebles de que habla la cláusula anterior, la efectúa el señor en concepto de libres de todo gravamen y limitación de dominio, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, y al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, adquiriendo el, con la representación ya dicha, todos los derechos de propiedad y posesión que correspondieron al permutante, fijándose como valor la suma de... para los fines fiscales conducentes.

Tercera. El, por conducto de su delegado fiduciario señor licenciado... al recibir en propiedad los inmuebles de que hablan las cláusulas anteriores y para cumplir con el cometido y administración integral del fideicomiso que tiene a su cargo, los incorporará a los bienes de sus fideicomitentes, o sea la unidad urbana conocida con el nombre de, mismos terrenos que a la vez se destinarán a las finalidades que se puntualizan en el antecedente VI de este mismo instrumento, las que se dan aquí por reproducidas para todos los efectos de ley.

Cuarta. El, da en permuta al señor los lotes de terreno a que se contrae el antecedente IV, de esta misma escritura, con la superficie, medidas y linderos allí determinados, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos para todos los efectos de ley, en concepto de libres de todo gravamen y limitación de dominio, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde y al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, adquiriendo, por ende, el señor, todos los derechos y atributos de propietario y de poseedor que correspondieron al banco permutante, fijándoseles como valor la suma de... para los fines fiscales conducentes.

Quinta. A mayor abundamiento, se hace constar que en virtud de la enajenación contenida en la cláusula anterior que la institución fiduciaria hace al señor, mediante este contrato de permuta, queda extinguido el fideicomiso sobre los lotes de terreno permutados y enajenados, y en consecuencia, reducido parcialmente dicho fideicomiso a los terrenos aún no vendidos o enajenados por el mismo banco permutante.

Sexta. Como por virtud de esta escritura quedan transmitidos a ambos permutantes, recíprocamente, todos, los derechos de propiedad y posesión que les correspondieron respecto de los inmuebles permutados, quedan los mismos otorgantes obligados al saneamiento para el caso de evicción, en la forma y términos que determina la ley.

Séptima. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, los otorgantes se someten a las leyes y Tribunales competentes de la ciudad de Tlalnepantla, Estado de México, renunciando al fuero de cualquier domicilio que en lo futuro pudieran adquirir.

Octava. Los gastos, derechos y honorarios que devengue el otorgamiento de esta escritura, son por cuenta total del

PERMISO A LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

Las partes me muestran un permiso que ha sido concedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, para la

legal adquisición por parte del, el cual agrego original con la letra ``A" al apéndice de esta escritura, y su tenor literal es como sigue: (copiar el texto del permiso).

PERSONALIDAD

El señor acredita su personalidad con el primer testimonio de la escritura número... pasada en la ciudad de México, Distrito Federal, con fecha... ante la fe del señor licenciado... notario número... de la cual se ha tomado razón en la sección de comercio del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, bajo el número... a fajas... del volumen... libro tercero... de la cual copia en lo conducente lo relativo a esta operación de permuta, lo siguiente: III. Los miembros del Consejo de Administración del, celebraron sesión, según acta que obra asentada a fajas... del libro que exhibe en este acto el compareciente, debidamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria, con fecha... bajo la partida... siendo dicha acta en su parte conducente como sigue: `` ... Acta número... En la ciudad de México, Distrito Federal, siendo las... horas del día... del mes... del año... se reunieron en el salón de Consejo del, con objeto de celebrar sesión del Consejo de Administración del mismo banco, los señores... Estuvieron también presentes los señores.. Bajo la presidencia del señor ingeniero... se trataron los asuntos listados en la orden del día con el siguiente resultado:... V. Nombramiento de delegados fiduciarios. Informó el señor... que al iniciar sus operaciones el Departamento Fiduciario fue nombrado el delegado fiduciario del banco, cargo que ha venido desempeñando hasta la fecha..., pero en atención a que las actividades de aquel departamento han ido en aumento, estima necesario el nombramiento de uno o dos delegados fiduciarios más. En consideración a lo anterior, el Consejo de Administración designó para el cargo de delegados fiduciarios del, a los señores..., ordenando se giren las comunicaciones a la Comisión Nacional Bancaria y en su oportunidad se protocolice ante notario Público, en lo conducente, la presente acta..`

El manifiesta que la personalidad que ostenta no se le ha revocado, modificado en forma alguna hasta la fecha.

Generales: Por sus generales los otorgantes manifestaron ser: mexicanos, hijos de padres de la misma nacionalidad, el originario de, de años de edad, casado, abogado, domiciliado en la casa número... de las calles de..., en México, Distrito Federal, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, lo mismo que la institución que representa; el señor, de años, comerciante, originario y vecino del pueblo de, Municipio de Naucalpan de Juárez, Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta según me lo hace saber bajo protesta de decir verdad, sin acreditármelo fehacientemente, interviniendo en esta operación su esposa la señora... quien por sus generales dice ser: originaria del mismo lugar que el de su cónyuge, de años de edad, dedicada al hogar, con domicilio conocido en el pueblo de, Estado de México, exenta en el pago del impuesto sobre la renta, manifestando su consentimiento y entera conformidad con esta operación de permuta, ratificándola en todas y cada una de sus partes para que surta todos sus efectos legales.

CERTIFICO:

Haber redactado el presente instrumento;

De que lo relacionado e inserto en él concuerda con los documentos originales que he tenido a la vista y a los cuales me remito;

De que conozco a los comparecientes y considero que tienen capacidad legal para contratar y obligarse en este acto;

De que les expliqué el valor y consecuencias legales del contenido de esta escritura a los comparecientes,

previa su lectura, no así al señor por ser un perito en Derecho, la ratifican en todas y cada una de sus partes y, conformes, la firman el día... del mes y año al principio citados. Doy fe.

DONACIÓN

Art. 2332 al 2383 CC DF.

El contrato de donación es un contrato traslativo de dominio y el código civil lo define de la siguiente manera:

Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra gratuitamente u onerosamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes (reservándose lo necesario para vivir art. 2347).

La donación se distingue de la remisión de deuda en que ésta es un acto unilateral de voluntad y la donación es un contrato.

CLASIFICACION DOGMATICA

Puede ser unilateral, oneroso, instantáneo o escalonado, es un contrato intuitus personae y es un relativo de dominio.

Es unilateral cuando (hay aceptación de) una de las partes genera obligaciones y la otra exclusivamente derechos.

ESPECIES DE DONACIÓN

- Donaciones puras
- Donaciones Condicionales
- Donaciones onerosas
- Donaciones remuneratorias
- Donaciones mortis causa (legado)
- Donaciones comunes (entre consortes y ante nupciales)
- Donaciones inoficiosas
- Donaciones universales

1.- Donaciones puras- Son aquellas que no están sujetas a modalidad.

2.- Donaciones condicionales- son aquellas que están sujetas a un acontecimiento incierto futuro.

3.- Donaciones onerosas- El destinatario tiene que pagar parte del precio (impuestos, honorarios, etc.).

4.- Donaciones remunerativas- Se dan en pago a servicios prestados.

5.- Donaciones mortis causa- legados.

6.- Donaciones comunes entre consortes- 230 CC.

7.- Donaciones inoficiosas- son aquellas que se hacen en perjuicio de los acreedores alimentistas.

8.- Donación universal- existen en la ley de salud de los órganos, tejidos y sangre, no se puede ser objeto de comercio solo se donan intervivos o muertos.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Consentimiento: Voluntad del donante – traslada los derechos o bienes.

Donatario – Recibirlos.

Objeto: Transmitir la propiedad o titularidad del derecho.

Art. 2240 Inexistencia y Nulidad

REQUISITOS DE VALIDEZ

Capacidad: Como regla general todos pueden ser sujetos de donación incluso el nacisturus= concebido, nacido (art. 22, 337 en correlación con el 2357).

Los extranjeros tienen incapacidad de goce para adquirir por donación en las zonas restringidas de 100 km de la frontera y de las playas 50 km hacia dentro.

Forma: las donaciones pueden ser verbales cuando recaen sobre bienes (mueble) que no excedan de \$200 ya que si exceden de 200 a 5000 podrá hacerse contrato privado y si excede de 5000 en escritura pública.

Cuando se trata de bienes inmuebles la donación se hará con las formalidades establecidas en la compraventa (2345, 2317, 2322).

De los arts. Se desprenden los siguientes supuestos:

- Si la donación según avalúo no excede de 365 veces el salario mínimo diario y vigente en el DF, podrán hacerse en contrato privado, ratificado ante notario público y registrado en RPP.
- Si el inmueble se encuentra registrado en el RPP según avalúo bancario no excede el SMG podrá otorgarse en el certificado de inscripción de propiedad ratificado ante el registrador.
- Cuando el que dona es el gobierno del DF ya sea para constitución de patrimonio familiar o para personas de escasos recursos o bien se trata de la regularización de la tenencia de la tierra y el valor del inmueble no excede de 3650 veces el SMGDF podrá otorgarse en documento privado o en escritura pública y en este caso los notarios de DF corarán 50% de las cuotas manejadas en su arancel y por último;
- Se otorga en escritura pública, todas aquellas donaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no rebase las 365 veces SMGDF.

OBLIGACIONES DEL DONANTE

- Transmitir la propiedad si es que es unilateral, gratuita.
- Si es onerosa pagar lo que se adeude o se reste y responder del saneamiento para el caso de evicción.
- Deberle la gratitud en relación al donatario.

OBLIGACIONES DEL DONATARIO

- Recibir la cosa
- Gratitud hacia el donante
- Si es onerosa pagar los gastos que ocasione la donación
- Cumplimiento de cargas o condiciones.

REVOCACION Y REDUCCION DE LAS DONACIONES

Se va a revocar la donación cuando sobrevengan hijos o el donante haya caído en desgracia y el donatario sea ingrato.

La revocación es un acto jurídico unilateral a través del cual se deja sin efecto una resolución o un acto jurídico 2359 hasta 2362, 2383.

CONTRATO DE DONACION PURA Y SIMPLE

CONTRATO DE DONACION PURA Y SIMPLE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EN SU CARACTER DE DONANTE, Y DE OTRA PARTE EN SU CARACTER DE DONATARIO, DE ACUERDO A LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.– Declara en su carácter de donante:

a) Ser el único y legítimo propietario del inmueble identificado como mismo que adquirió mediante escritura pública número de fecha otorgada ante la fé del Lic. Notario Público No. , la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo los siguientes datos:

b) Ser mayor de edad, de Estado Civil , tener su domicilio en la calle de Fraccionamiento , Estado de . y encontrarse debidamente capacitado y sin impedimento alguno para poder llevar cabo la celebración del presente contrato.

c) Contar con bienes e ingresos suficientes que le permiten realizar el presente acto de liberalidad.

II.– Declara: en su carácter de donatario conocer e identificar plenamente el inmueble materia del presente contrato.

a) Ser mayor de edad, de Estado Civil , tener su domicilio en la calle de Fraccionamiento , Estado de . y encontrarse debidamente capacitado y sin impedimento alguno para poder llevar cabo la celebración del presente contrato.

b) Conocer el estado físico del inmueble que por medio del presente contrato adquirirá en su carácter de donatario, asimismo manifiesta haber revisado toda la documentación relacionada con el mismo, no encontrando objeción alguna en ella y por lo que se le ha explicado entender la situación jurídica que guarda el inmueble que adquiere.

Expuesto lo anterior los comparecientes otorgan lo que se contienen las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.– El donante transmite en forma pura y simple en favor del donatario, quien en este concepto recibe la donación hecha en su favor del inmueble cuya descripción total se ha mencionado en la declaración primera, inciso a) del presente contrato.

SEGUNDA.– Sirve de precio a la presente donación, la cantidad de misma cantidad que el donatario cubre al donante en este momento, quedando entendido entre las partes, que el precio establecido es una simple formalidad, ya que la presente donación, la realiza el donante en favor del donatario por la gratitud que tiene con este último y por el cariño a él expresado durante todo el tiempo que tiene de conocerle.

TERCERA.– El donante entrega al donatario, la posesión física y material del inmueble al momento de firma del presente contrato.

CUARTA.– El donatario exime al donante del saneamiento para el caso de evicción por la propia naturaleza

del presente contrato y como muestra de la gratitud demostrada al otorgar el presente contrato.

QUINTA.- Las partes convienen en elevar el presente contrato a escritura pública ante la fé del Notario que elija la parte donataria, quien se obliga a cubrir todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios generados por la misma, inclusive obligándose a cubrir el Impuesto Sobre Renta que llegare a generarse y que originalmente correspondería a la parte donante.

SEXTA.- En caso de controversia por lo establecido en el presente contrato, ambas partes acuerdan someterse a la decisión arbitral que emita en su momento el Sr. o Sres. Licenciados quienes en este momento designan como árbitros, y a quienes previamente se les ha consultado sobre el particular.

El presente contrato se firma por duplicado en la Ciudad de a los del mes de de 199 .

firmando ambas partes en unión de los testigos que se señalan al calce en cada una de sus hojas y al final en esta última.

DONANTE DONATARIO

T E S T I G O T E S T I G O

NOTAS

-LAS DONACIONES SON CONSIDERADAS COMO ACTOS DE LIBERALIDAD DEL DONANTE, GENERALMENTE SE REALIZAN DE PADRES A HIJOS O ENTRE CONYUGES, EN ESTOS CASOS SE GOZARA DE LAS EXENCIONES FISCALES MENCIONADAS EN EL ARTICULO 77 FRACCION XXIV DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

EN EL CASO DE QUE SE REALICE LA DONACION ENTRE ASCENDIENTES Y DESCENDIENTES, Y ESTOS ULTIMOS FUEREN MENORES DE EDAD, TENDRA QUE MENCIONARSE ESTA SITUACION EN EL PROPIO CONTRATO, RELACIONANDO EL ACTA DE NACIMIENTO DE LOS MENORES PARA ACREDITAR QUIEN LO REPRESENTA EN EJERCICIO DE LA PATRIA POTESTAD.

CONTRATO DE DONACIÓN

En la ciudad de Tlalnepantla, Estado de México, a los días del mes de... de , yo, el Licenciado... notario Público número... en este Distrito, hago constar el Contrato de Donación que formalizan: de una parte como donante el señor en su calidad de representante legal del; y de una segunda parte como donatario, el, representado por su presidente constitucional el señor, asistido de su secretario general del Ayuntamiento, señor, y del síndico procurador del mismo Municipio, señor licenciado, y que se sujetan a los antecedentes y cláusulas siguientes.

ANTECEDENTES:

I. Por escritura pública número... de fecha... pasada ante la fe del señor licenciado... notario número... del Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo la partida número... del volumen... libro primero, de la sección primera, con fecha... se contiene un contrato de permuta celebrado por el señor, en su carácter de Jefe del Departamento de Asuntos Agrarios y de Colonización, con relación a unos terrenos ejidales, pertenecientes al poblado deNaucalpan, Municipio del mismo nombre, en el Estado de México, de una parte, y el señor, por otra parte, apareciendo que, a este último, se le transmite, en vía de dicha

permuta, ciento cincuenta y un hectáreas, veinte áreas, veintitrés centiáreas de terrenos de temporal y monte, de terrenos ejidales del poblado deNaucalpan, Municipio del mismo nombre, en el Estado de México, en el concepto de que en esta superficie, están incluidas setenta y seis hectáreas, cincuenta áreas, que forman parte del Parque Nacional denominado, creado por decreto presidencial de fecha... y que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha... del mes... del año... y en el que, en su artículo cuarto, establece que los terrenos comprendidos dentro de los linderos citados en el propio decreto, quedarán en posesión de sus dueños en cuanto cumplan con las disposiciones que sobre el particular dicte el servicio forestal en beneficio del poblado y fomento del turismo. Las medidas y colindancias del inmueble, objeto de la permuta que se transmite en propiedad en favor del señor ingeniero, se determinan ampliamente en el instrumento que ahora se analiza.

II. Que en Gaceta del Gobierno del Estado de México, número... de fecha... se encuentra publicado un extracto del convenio que celebran el del Municipio de Naucalpan de Juárez, Distrito de Tlalnepantla, con el señor, representante del, ubicado en el mismo Municipio de Naucalpan, y su tenor literal es como sigue: `` ... Primero. El ....., Distrito de Tlalnepantla, celebró con el señor ....., un convenio con fecha... del año próximo pasado. Segundo. Las obligaciones fundamentales contraídas por las partes, en el mencionado convenio, son las siguientes: a) EL `` suministrará al, ubicado en el Municipio de Naucalpan, el gasto de cincuenta litros de agua por segundo y el señor, en representación del fraccionamiento indicado, cubrirían una cuota mínima bimestral al de \$... por 2,700 metros cúbicos de agua y de \$ por cada metro cúbico que exceda de la cantidad indicada, además del 15 por ciento adicional para Educación Pública. b) El señor cubrirá al la suma de \$, cantidad que se fijó considerando el área rendible del fraccionamiento indicado. c) Además de las obligaciones anteriores, el señor debe entregar al \$ para la ejecución de obras requeridas para suministrar el servicio de agua potable objeto del convenio aludido, y d) También deberá ceder el señor al, del fraccionamiento que representa, diez mil metros cuadrados destinados a campos deportivos y cincuenta mil metros cuadrados de terreno ubicados en el Parque Nacional de para una Unidad Deportiva. En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción IV del artículo 113 y artículo 114 de la Ley Orgánica Municipal vigente en el Estado, publíquese por una sola vez en la Gaceta del Gobierno. Toluca, Mex., a... del mes de... del año... Sufragio efectivo. No reelección. El Gobernador Constitucional del Estado..... P. A. del Secretario General. El Oficial Mayor. Lic...`

III. Y en Gaceta del Gobierno número... de fecha... se contiene el siguiente decreto que dice: `` ... El C., Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes saber: que la H. Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar el siguiente decreto número... La XLI Legislatura del Estado de México, decreta: Artículo primero. Se aprueba el convenio celebrado con fecha... por el y el señor, representante del, convenio que tiene como obligaciones fundamentales las que se expresan en el extracto publicado en el número... de la Gaceta del Gobierno del Estado de fecha... Artículo segundo. La suma de \$ que el señor cubrirá al de Naucalpan como consecuencia del convenio a que se refiere el artículo anterior, deberá ingresar a la Tesorería Municipal con el fin de que el propio continúe realizando obras de carácter social. Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se publique y se cumpla. Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en Toluca de Lerdo, a los días... del mes de... del año... Diputado presidente, Lic. Diputado secretario, Prop. Diputado secretario,- Rúbricas...`

IV. A mayor abundamiento, los otorgantes me exhiben otro ejemplar de la Gaceta del Gobierno del Estado, número... de fecha... que contiene publicación de un acuerdo del Ejecutivo del Estado, concerniente al fraccionamiento de tipo popular denominado, primera y segunda sección, ubicado en el ex ejido deNaucalpan, Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, por el que se autoriza

al señor para que en los terrenos que recibió en permuta y a que se ha hecho alusión en el antecedente primero, realice en los términos de dicho acuerdo, el fraccionamiento citado, conforme al tenor de las atribuciones concedidas en dicho acuerdo.

V. Materia de la donación. Las partes otorgantes, a efecto de determinar en forma objetiva cuál es la superficie, objeto de la donación en el presente instrumento, exhiben por triplicado tres planos que contienen demarcada, color rojo, la superficie total de sesenta mil doscientos cuarenta metros cuadrados, la que se destinará a lo que será Escuela, uno de cuyos ejemplares se agregará al apéndice de esta escritura, juntamente con los ejemplares de las Gacetas de Gobierno cuyos decretos y acuerdos han quedado relacionados; un tanto para agregarse al testimonio que se expida a parte interesada para acreditar su donación, y el tercero para que se inscriba en el Registro Público.

VI. Que la superficie de terreno objeto del contrato de donación, se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio, lo que se acreditará con el contenido del certificado que expida al efecto el tenedor del Registro Público de la Propiedad y que agregará al apéndice de esta escritura; y por cuanto a sus contribuciones prediales, se encuentra al corriente en su pago, las que se satisfacen con la cuenta número... a la Receptoría de Rentas de Naucalpan de Juárez, Estado de México, según boleta que a dicho impuesto tengo a la vista y de ello doy fe.

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes

CLAUSULAS:

Primera. El señor por sí y en su calidad de representante legal del fraccionamiento denominado, hace formal donación al del Municipio de Naucalpan de Juárez, Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, por medio de sus representantes legales que más adelante se indicarán, de la superficie de terreno de setenta mil doscientos cuarenta metros cuadrados, y que se destinará para lo que será la Escuela, segregada dicha superficie de terreno del fraccionamiento del que es representante el donante.

Segunda. La anterior donación de que habla la cláusula que antecede, la efectúa el señor, en cumplimiento del convenio que celebró con el del Municipio de Naucalpan de Juárez, Distrito de Tlalnepantla, en su carácter de representante del, ubicado en límites de dicho Municipio, cuyo extracto de convenio se publicó en la Gaceta del Gobierno del Estado con fecha... y el que fue aprobado por la H. Legislatura del Estado, conforme al decreto número... publicado también en Gaceta del Gobierno con fecha... ya relacionados en antecedentes II y III de este mismo instrumento.

Tercera. Los señores, en su calidad de Presidente Constitucional del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, su secretario del mismo señor y el síndico señor Licenciado, se dan por recibidos y en calidad de donación, respecto de la porción de terreno de que habla la cláusula primera que precede con todo cuanto de hecho, por derecho, usos, costumbres, entradas y salidas actualmente le pertenecen, libre de todo gravamen y limitación de dominio y al corriente en el pago de sus contribuciones prediales.

Cuarta. La donación implica para el del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, la propiedad absoluta de la superficie de terreno donada, antes especificada, para los fines que indica la cláusula primera, cuya transferencia se hace en forma gratuita por el donante, por sí y en representación del fraccionamiento denominado

Quinta. Los gastos, derechos y honorarios que se causen en el otorgamiento de escritura, son por cuenta total de la parte donataria.

PERSONALIDADES

El señor, por, la acredita con la copia certificada de constancias que agrego al apéndice de esta escritura y un tanto de la misma deberá incluirse en los testimonios que se expidan a partes interesadas para que formen parte integrante de los mismos.

Por cuanto al señor, y licenciado quienes concurren en sus caracteres de presidente, secretario y síndico del del Municipio de Naucalpan de Juárez, acreditan su personalidad con los oficios y demás documentación que agrego con la letra ``B" al apéndice de esta escritura, cuyo con texto deberá ser transcrito en los testimonios que se expidan a los otorgantes que deban darse a efecto de que formen parte integrante de los mismos.

Yo, el notario, certifico:

I. Haber redactado la presente escritura;

II. Lo inserto y relacionado en ella concuerda con los documentos originales que he tenido a la vista y a los que me remito;

III. De que los otorgantes son de mi conocimiento personal y considero que tienen capacidad legal para celebrar el presente contrato;

IV. De que los otorgantes por sus generales manifiestan ser: mexicanos, hijos de padres de la misma nacionalidad, el señor el señor el señor Licenciado y el señor

V. De que todos los otorgantes manifestaron, bajo protesta de decir verdad, estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, sin justificarlo; les leí esta escritura, explicando su valor y consecuencias legales a quien fue menester; la ratifican en todas y cada una de sus partes y, conformes en todo, proceden a firmarla el día... del mes y año al principio citados. Doy fe.

COMPRAVENTA

Arts. 2316, 2264, 2265, 2266 (muebles), 2317 al 2322, 3002 – 3011(inmuebles).

Forma:

Arts. 2316, 2264, 2265, 2266 (muebles), 2317 al 2322, 3002 – 3011 (inmuebles).

Forma, manera de ser o plasmar

Efectos de las Obligaciones del vendedor:

- Transmitir la propiedad de la cosa o titularidad del derecho. Art. 2018, 2011, 2014.

Excepciones: a) 2015, 2057

b) cuando el contrato esta sujeto a modalidad

c) CV con reserva de dominio

d) cuando se trata de determinados objetos

2) Conservar la cosa. Art. 2011, 2018 – excepciones –

3) Entregar la cosa; entrega jurídica, real o virtual.

Excepciones: art. 2283 – I, 2284 CC, 2288, 2289, 2259, 2260, 2262, 2290 CC.

Entrega art. 2079, 2080. Lugar de entrega 2291, sanción por falta de entrega 1949.

Responder por los vicios ocultos 2142 y siguientes, 2149.

4) A garantizar las cualidades de la cosa.

5) A prestar evicción. Excepciones, 2119 al 2127, 2283 – III

6) A pagar por mitad los gastos de escrituración (salvo convenio en contrario). Art. 2284.

- Entrega real: cuando ya el comprador tiene la cosa.
- Entrega jurídica: sin estar entregada materialmente la cosa jurídicamente esta considerada entregada.
- Entrega virtual: cuando el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición.
- Ad corpus o por acervo o a puerta cerrada, en globo o a precio alzado: se vende la cosa como está.
- Rescisión: Es dar por terminado el contrato por incumplimiento en alguna de las obligaciones.
- Ad medida: Compraventa en la cual está exactamente especificado los metros y todo.
- Evicción: Es cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición art. 2119.

Obligaciones del comprador:

1) A pagar el precio art. 2248, 2293 al 2300; tiempo del pago del precio 2293, 2294, 2295, 2280, 2255.

Época del pago del precio, pueden darse 3 especies de compra venta de acuerdo al pago:

a) compraventa con pago anticipado

b) de contado

c) con precio aplazado o al fiado

Forma de pago y lugar art. 2255, 2295.

Intereses sobre el precio art. 2256 al 2298, art. 17, 2014, 2015.

Derecho de retención art. 2299.

Sanción por falta de precio art. 2293, 2286, 2287, 2295, 1949.

- Pagar por mitad los gastos de escrituración.

Efectos de la rescisión art. 1950, 1951.

Respecto de los bienes inmuebles la rescisión se produce por la falta de pago en el pleno derecho entre las partes sin necesidad de que haya pacto comisorio (también es llamado condición resolutoria art. 1949). También es que permite al acreedor apropiarse de la cosa empeñada si el deudor no paga en el plazo

establecido.

Pacto comisorio.

Habilidades de la compra venta:

- CV a vistas art. 2257, 1938, 1939, 1944, 1942, 1945, 946, 1947.
- CV sobre muestras 2258, 2249, 2015, 2014.
- CV por acervo, a precio alzado, en globo, a puerta cerrada, ad corpus, ad mesuram.
- CV con pacto de no vender a otra persona determinada 2301.
- CV con derecho de preferencia por el tanto 2303 al 2308, 973, 974.
- CV de esperanza 2309, 2792.
- CV en abonos 2310, 2311.
- CV con reserva de dominio 2312, 2313.
- CV con reserva de dominio acompañada de un arrendamiento sujeto a condición resolutoria.
- CV judicial 2323–

1) Cosas que se acostumbran pesar, medir o gustar:

- Condición: acontecimiento futuro de realización incierta, se puede hacer o no hacer. Esta condición puede ser suspensiva o resolutoria.
- Suspensiva: se cumple en todo la cláusula y pasa o;
- Resolutoria: que es cuando se lleva a cabo.
 - Plazo: acontecimiento futuro de realización cierta que concluye con un término.
- Se vende sobre muestras, catálogo, muestrario, suspensiva o resolutoria.
- Por acervo a como está.
- Se establece que no se le puede vender a alguien x pero si vender.
- Derecho del tanto el que tiene la preferencia. Ej: el que renta.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

MODALIDADES

- Compraventa modalidad partes
- Declaraciones de las dos partes.– Capacidad, nombre, domicilio, estado civil, fecha de nacimiento. La segunda parte es la de los compradores y especifican el modo de compra, ejemplo: corporeidad y ponen los compradores cada uno sus datos antes.
- Antecedentes– Estos entran en las declaraciones del vendedor y con estos legitima la propiedad, no se ponen antecedentes solo declaraciones. Se tiene que poner bajo protesta, no. De escritura con que fecha, no. De notaría, cómo se adquirió, dirección de inmueble, etc
- Cláusulas: Primera.– Objeto compraventa y a quienes.

Segunda– Precio, modo de pago, fechas y lugar, condición y plazo.

Tercera– Obligación del vendedor de cómo se transmite el bien, libre de todo gravamen, pagados los prediales.

Cuarto– El vendedor responderá del saneamiento para el caso de evicción.

Quinta– Cuando se va a entregar

Sexta- Cuando se va a firmar la escritura.

Séptima- La penalización si no paga el comprador y también la penalización para el vendedor si por negligencia rescindiere el contrato.

Octava- Manifestación de las partes que el contrato no tiene error, dolo, violencia o lesión y que el precio es justo.

Novena- las partes acuerdan el fuero por si hay controversias, buscar la jurisdicción más cercana al domicilio.

Décima - Como se va a pagar los gastos de escrituración, de la elaboración del contrato.

Se firma el presente contrato, CD, fecha.

Vendedor Comprador

Testigo Testigo

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO LA "PROMITENTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO LA "PROMITENTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSLAS.

DECLARACIONES

a) declaran los promitentes vendedores bajo protesta de decir verdad, ser legítimos propietarios del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b) Siguen declarando los promitentes vendedores encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil (solo en caso de personas físicas) es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora.

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

c) Siguen declarando que han ofrecido en venta el inmueble materia del presente contrato y que los promitentes compradores han aceptado la oferta realizada por lo que estan en posibilidad de formalizar dicha oferta a través de lo que se contiene en el presente contrato.

d) Declaran los promitentes compradores contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento, conocer el inmueble materia del presente contrato, así como estar de acuerdo en la oferta realizada por los promitentes vendedores por lo que manifiestan su conformidad con la formalización de dicha oferta.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Los promitentes vendedores prometen vender a los promitentes compradores, quienes a su vez prometen adquirir el inmueble que ha quedado descrito en la declaración a) del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.- Ambas partes se comprometen a firmar el contrato privado de compraventa a más tardar el día de de 199 , mismo contrato que deberá precisar con exactitud las disposiciones generales que en este instrumento se han convenido entre las partes y que a continuación se transcriben:

a) El precio que deberá pagar la promitente compradora a los promitentes vendedores será el de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

1.- Al momento de firma del contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.

2.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

3.- Al momento de la firma de la escritura pública se deberá cubrir el saldo del precio de la operación, momento en que la parte vendedora deberá entregar la (propiedad y posesión física, material y legal) del inmueble materia del presente contrato y por ende del contrato de compraventa.

TERCERA.- Los promitentes compradores entregan en calidad de arras a los promitentes Vendedores la cantidad de pesos moneda nacional. en caso de celebrarse el contrato definitivo de compraventa, las cantidades aquí entregadas se aplicarán al pago de la primera exhibición en el contrato definitivo mencionadas en la cláusula que antecede.

CUARTA.- Las partes estan de acuerdo en entregar la posesión del inmueble materia del presente contrato, una vez que se haya firmado el (aclarar el momento de entrega de la posesión según lo convenido) relacionado con el inmueble

QUINTA.- Ambas partes establecen que en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones mencionadas en el presente contrato, deberá cubrirse una pena convencional, que deberá pagar la parte que diere origen al incumplimiento, fijando en este momento en \$ moneda nacional dicha sanción pecuniaria

SEXTA.- Ambas partes manifiestan que en la celebración del presente no existe dolo, error, mala fé,

violencia física o moral, o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiese afectar la eficacia del presente contrato.

SEPTIMA.- Para todo lo relacionado a la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes se someten a las leyes y tribunales de , renunciando a cualquier otro fuero que ahora o en el futuro les pudiese corresponder.

El presente contrato se firma en la ciudad de , a los días del mes de de 199 , quedando un tanto en favor de cada una de las partes quienes manifiestan estar enterados del contenido del mismo.

PROMITENTES VENDEDORES PROMITENTES COMPRADORES

CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRAVENTA

CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRAVENTA que celebran: de una parte el señor como promitente vendedor a quien en el transcurso de este contrato se le denominará la parte vendedora, y como promitente comprador, el señor, a quien se le denominará en lo sucesivo el cliente, con domicilio en... de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas.

ANTECEDENTES:

1o. El cliente ha manifestado a la parte vendedora, su deseo de adquirir la casa construida sobre el lote número... de la manzana... en, propiedad de la parte vendedora.

2o. La parte vendedora es conforme en vender al cliente el inmueble mencionado, por lo que ambas partes otorgan el presente contrato preliminar de compraventa, en los términos de los artículos 2,097, 2,098, 2,099 y 2,100 del Código Civil vigente en el Estado de México, conforme a las siguientes

CLAUSULAS:

Primera. La parte vendedora se obliga a vender al cliente, quien se obliga a comprar, al casa ubicada en la calle de... y terreno en que está construida, lote número... de la manzana... en, con superficie de 198.31 m2, y las siguientes medidas y colindancias: al Norte... al Sur... al oriente... y al Poniente...

Segunda. El precio de terreno y casa construida sobre el mismo, es la cantidad de \$ moneda nacional, el cual se fija de común acuerdo entre las partes, y que el cliente se obliga a pagar a la parte vendedora en la siguiente forma: a) Por concepto de enganche cinco mil pesos; b) Siete documentos de un mil pesos cada uno con vencimientos los días primeros de cada mes, a partir M mes de...y un documento más por mil doscientos pesos, con vencimiento al día... del mes... y que hacen un total de trece mil doscientos pesos, y c) El saldo deberá ser pagado en 180 mensualidades iguales y sucesivas de \$ cada una, que incluyen el abono a cuenta de capital e intereses al doce por ciento anual, computables semestralmente que comenzarán a partir del día primero del mes de...del corriente año.

Los pagos a que se refiere esta cláusula deberán ser efectuados sin necesidad de previo cobro, precisamente en el domicilio de la parte vendedora, ubicado en...

El cliente está conforme en suscribir pagarés por el monto de cada uno de los pagos que deba hacer a cuenta del enganche y de cada una de las mensualidades, en las que se considerarán incluidos la amortización de capital e intereses. Los pagarés los recibirá la parte vendedora bajo la condición,

salvo buen cobro, y queda expresamente establecido que la entrega de los mismos no obliga a ésta a otorgar la escritura de compraventa correspondiente, sino hasta la liquidación total del adeudo.

El cliente podrá liquidar totalmente su adeudo o hacer pagos anticipados en cualquier momento, haciéndose la deducción de intereses correspondientes. Los pagos parciales no serán menores de cinco mil pesos y se aplicarán a las últimas mensualidades.

Tercera. Si el cliente se demora en el pago de uno o más de los abonos pactados en la cláusula segunda, ya se refieran a los abonos de enganche, si éste se fracciona, o al pago de las mensualidades, cubrirá intereses moratorios a razón de dos por ciento mensual, sobre el importe que corresponda al expresado abono, calculados por todo el tiempo que dure el retardo, e igual interés causarán todas las cantidades que el cliente adeude a la parte vendedora por los conceptos que ésta pague por su cuenta de aquél, sin necesidad de autorización previa, por contribuciones, impuestos o derechos o cualquier otro concepto relacionado con el inmueble objeto de este contrato, computándose este interés a partir de la fecha en que la parte vendedora efectúe dichos pagos. Los intereses moratorios serán preferentes a cualquier otro pago que haga el cliente, por lo que los pagos que se hagan se aplicarán primeramente a cubrir dichos intereses, y el remanente al monto de los abonos vencidos, comenzando por el pago de la fecha más atrasada y siguiendo el orden de sus vencimientos hasta que el cliente se ponga al corriente, quedando convenido igualmente que tales intereses moratorios se computarán por meses cumplidos, aunque de cualquier mes sólo haya transcurrido alguna fracción.

Cuarta. La casa materia de este contrato se entregará al cliente en estado de habitabilidad y terminada, durante el mes de... dicha fecha de entrega podrá ser prorrogada hasta treinta días más, en previsión de cualquier interrupción involuntaria en el acabado final de los últimos detalles decorativos y funcionales. Este retardo para hacer entrega de la casa, no se considerará como incumplimiento de la parte vendedora, ni será causa para que el cliente deje de cumplir con las obligaciones pactadas.

Quinta. Los impuestos, derechos, contribuciones y cooperaciones, cualquiera que sea su denominación u origen y que desde esta fecha se causen o sean notificados en relación con el inmueble que se promete en venta, corren a partir de hoy por la exclusiva cuenta del cliente, asumiendo por tanto, la obligación de pagarlos oportunamente, o en su caso, de rembolsar dentro del término de cinco días, a partir del aviso que se le haga a la parte vendedora, los pagos que esta hiciera, y en cuanto lo requiera para ello, por ser expresa voluntad de ambas partes que la parte vendedora reciba sin deducción alguna el precio convenido.

Sexta. La escritura de compraventa correspondiente será tirada ante el notario que designe la parte vendedora, una vez que le hayan sido totalmente pagadas las cantidades convenidas en la cláusula segunda de este contrato y los intereses moratorios correspondientes en su caso, así como las demás prestaciones establecidas en favor de la parte vendedora. Los gastos de escritura, registros, honorarios y demás que se causen, serán por cuenta exclusiva del cliente.

Séptima. En caso de incumplimiento del cliente o de sus causahabientes a cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente convenio, la parte vendedora puede a elección suya, dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago total del capital adeudado y exigir desde luego al cliente todo el capital insoluto y todo cuanto por este contrato tenga derecho, o proceder a la rescisión del presente contrato.

Independientemente de lo expresado en el párrafo anterior, se conviene en que la parte vendedora podrá rescindir unilateralmente por su propia voluntad y sin necesidad de declaración judicial, el presente contrato, en los siguientes supuestos:

a) Si el cliente dejare de pagar oportunamente tres de los abonos convenidos;

- b) Si el cliente no pagare oportunamente los impuestos derechos, contribuciones y cooperaciones que devengue el inmueble de este contrato;
- c) Si el cliente contratare, gravare o cedere en favor de tercera persona los derechos que este contrato le confiere, sin el previo consentimiento por escrito de la parte vendedora;
- d) Si le fueren embargados al cliente los derechos derivados de este contrato;
- e) Si el cliente faltare a alguna de las obligaciones que contrae en el presente contrato, y
- f) Si sobreviniere alguno de los casos en virtud de los cuales se hace exigible antes de término, el cumplimiento de las obligaciones a plazo, de acuerdo con el artículo 1,788 del Código Civil vigente en el Estado.

Octava. Para los efectos del artículo 2,165 del Código Civil en el Estado de México, las partes designan como peritos a los señores... Las partes convienen que en caso de rescisión, se procederá en la siguiente forma, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2,165 del Código Civil; a) Por el uso del inmueble vendido el cliente pagará a la parte vendedora una renta mensual de mil trescientos sesenta y siete pesos y cincuenta y dos centavos, que se computará a partir del momento en que se haya entregado al cliente el terreno y la casa construida sobre el mismo, de acuerdo con la cláusula primera de este contrato. La renta mencionada ha sido fijada por los peritos mencionados; b) Por deterioros del uso normal del inmueble vendido el cliente pagará a la parte vendedora una cantidad igual al quince por ciento del precio total del inmueble vendido, y c) Por concepto de deterioro sufrido por la casa motivo de esta operación, por causas distintas del uso normal adecuado, el cliente deberá pagar a la parte vendedora la cantidad que determinen los peritos antes mencionados.

Novena. Sin perjuicio de lo pactado anteriormente, ambas partes convienen en que si el cliente no cumple con sus obligaciones, o no las cumple de la manera convenida, las prestaciones consistentes en la cantidad que entrega a cuenta del precio por concepto de enganche, o el importe de los diez primeros abonos mensuales, a elección de la parte vendedora quedan definitivamente aplicados a la parte vendedora a título de pena convencional.

Décima. En el otorgamiento de este contrato no existe error, dolo, lesión o cualquier otro vicio que pudiera invalidarlo, estando conformes las partes en que el precio de la operación es el justo y real valor del inmueble vendido.

Décima primera. El cliente acepta incondicionalmente las siguientes obligaciones: a) No hacer modificación alguna a la construcción, sin previa autorización por escrito de la parte vendedora, y b) No establecer en el inmueble objeto de este contrato fábricas, talleres, expendios de bebidas embriagantes, casas de juego o lenocinio o de otros usos contrarios a las buenas costumbres o a los fines residenciales.

Decimosegunda. Para el caso de rescisión se establece que el cliente deberá devolver a la parte vendedora la finca con todas las mejoras y construcciones que tuviere, sin obligación de ésta de hacerle ninguna compensación por dichas mejoras.

Decimatercera. Es obligación del cliente mantener vigente una póliza de seguro contra incendio a favor de la parte vendedora por valor de... autorizando a la parte vendedora a obtener dicha póliza y obligándose a cubrir la prima anual de este seguro, durante la vigencia de este contrato.

Decimacuarta. La parte vendedora hace del conocimiento del cliente que tiene constituida una hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato. El cliente se da por enterado de la existencia

de la hipoteca y da su plena conformidad a la misma. Cuando el cliente liquide totalmente su adeudo, la parte vendedora se obliga a entregarle al casa, libre de todo gravamen. En cualquier momento de la vigencia de este contrato, la parte vendedora podrá tramitar por cuenta del cliente, hipoteca bancaria para que se liquide el saldo del capital adeudado, escriturando el inmueble a nombre de éste. El cliente se obliga a aceptar la hipoteca y la institución que elija la parte vendedora, en la inteligencia que el tipo de interés no será mayor del estipulado, ni el plazo menor al fijado en este convenio.

Decimaquinta. Se agregan al presente contrato, como parte integrante del mismo, los planos y especificaciones a los que se ajustará la construcción de la casa materia de este contrato.

Decimasexta. El cliente no podrá ceder o traspasar los derechos que adquiere por este contrato, ni celebrar contrato de arrendamiento del lote o parte de él, sin el previo consentimiento por escrito de la parte vendedora, la que podrá otorgarlo, si el promitente cliente está al corriente en el pago de sus abonos a cuenta del precio del lote y casa, y ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato; y tratándose de cesión o traspaso, deberá pagar a la promitente parte vendedora el tres por ciento sobre el precio fijado en la cláusula segunda de este contrato, y que el cesionario haga suyos todos y cada uno de los compromisos contraídos en esta promesa de venta.

Decimaséptima. Para todos los efectos de este contrato y también para el caso de juicio, el cliente señala como su domicilio para recibir notificaciones, comunicaciones y requerimientos y para ser emplazado a juicio, haciéndosele en él todas las notificaciones, aun las de carácter personal, la casa materia de este contrato.

Decimoctava. Los contratantes se someten a las leyes y Tribunales competentes del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, para todo lo relativo a interpretación, decisión y ejecución de todo lo pactado en este contrato, el que se firma por triplicado, a los... días del mes de... del año...

Promitente vendedor Promitente comprador.

Testigo Testigo

Perito. Perito.

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).- Ser legítimos propietarios del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b).– Encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor ,casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

II.– Declara "LA PARTE COMPRADORA" contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento, conocer el inmueble materia del presente contrato, por lo que manifiestan su conformidad con el otorgamiento de lo mismo.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.– "LA PARTE VENDEDORA" vende a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere para si el inmueble que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a) del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.– El precio establecido por el inmueble materia del presente contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

1.– Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.

2.– El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

3.– Al momento de la firma de la escritura pública se deberá cubrir el saldo del precio de la operación, mediante cheque certificado a nombre de "LA PARTE VENDEDORA", momento en que esta deberá entregar la propiedad del inmueble.

TERCERA.– "LA PARTE VENDEDORA" entregará la posesión del inmueble materia del presente contrato a la parte compradora al momento de .

CUARTA.– Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE COMPRADORA:", "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo.

QUINTA.– Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

SEXTA.– Las partes estan de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la fé del notario público que elija "LA PARTE COMPRADORA", corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a "LA PARTE VENDEDORA", obligándose esta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente.

SEPTIMA.– Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

OCTAVA.– Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

NOVENA.– Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de .

DECIMA.– Para todos los efectos legales a que haya lugar las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al calce en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

TESTIGO TESTIGO

CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS

CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA , A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA PARTE VENDEDORA, Y

DE OTRA PARTE LOS SEÑORES , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO LA PARTE COMPRADORA, MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA:

A) ENCONTRARSE DEBIDAMENTE CAPACITADA PARA LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO Y SER LEGITIMA PROPIETARIA DE LA CASA MARCADA CON EL NUMERO DE LA CALLE , PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE DE TERRENO NUMERO DE LA MENCIONADA SECCION, MISMO QUE TIENE LAS SIGUIENTES SUPERFICIE, MEDIDAS Y LINDEROS.

SUPERFICIE:

MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE,

AL SUR,

AL ORIENTE,

AL PONIENTE,

B) HABER ADQUIRIDO EL INMUEBLE MENCIONADO POR DONACION REALIZADA EN SU FAVOR, SIENDO CASADA BAJO EL REGIMEN DE CON EL SEÑOR , COPIA DEL ACTA DE MATRIMONIO SE AGREGA AL PRESENTE CONTRATO COMO ANEXO "A".

II.- DECLARA LA PARTE COMPRADORA

A) ENCONTRARSE DEBIDAMENTE CAPACITADA PARA LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO.

B) HABER REVISADO LA DOCUMENTACION RELATIVA AL INMUEBLE, MANIFESTANDO SU CONFORMIDAD CON LA SITUACION JURIDICA EN QUE SE ENCUENTRA, ASI COMO CONOCER EL ESTADO FISICO Y MATERIAL DEL MISMO.

ATENTAS LAS PARTES A LAS DECLARACIONES FORMULADAS CON ANTERIORIDAD, MANIFIESTAN SU LIBRE VOLUNTAD EN OTORGAR LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA.- LA PARTE VENDEDORA VENDE CON LAS LIMITACIONES QUE MAS ADELANTE SE CONSIGNAN A LA PARTE COMPRADORA QUIEN ADQUIERE PARA SI, EL INMUEBLE MARCADO CON EL NUMERO DE LA CALLE UBICADO EN LA SECCION , DEL FRACCIONAMIENTO .

SEGUNDA.- EL PRECIO PACTADO POR LAS PARTES ASCIENDE A LA CANTIDAD DE

MONEDA NACIONAL), LOS CUALES SERAN CUBIERTOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

A) AL MOMENTO DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

B) EL REMANENTE LO CUBRIRA MEDIANTE EL PAGO DE PARCIALIDADES DE PESOS CADA UNA, QUE SE DEBERAN CUBRIR EN FORMA MENSUAL Y DURANTE LOS PRIMEROS CINCO DIAS DE CADA MES.

EL PAGO DE ESTAS PARCIALIDADES PODRA EFECTUARLO LA PARTE COMPRADORA MEDIANTE APORTACIONES EN ESPECIE Y/O APORTACIONES DE CAPITAL, ENTENDIENDOSE POR APORTACIONES EN ESPECIE LOS TRABAJOS QUE REALICE LA PARTE COMPRADORA EN FAVOR O POR INSTRUCCIONES QUE LE ASIGNE DE UNA MANERA INDUBITABLE LA PARTE VENDEDORA.

EL COSTO POR HORA DE TRABAJO QUE REALICE LA PARTE COMPRADORA SERA DE PESOS MONEDA NACIONAL.

TERCERA.- PARA EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO CABAL A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO LAS PARTES ACUERDAN QUE LA PARTE VENDEDORA CONTRATE CON LA COMPAÑIA DE SEGUROS QUE DESIGNE LA PARTE COMPRADORA UN SEGURO DE VIDA EN EL QUE SE GARANTICE EL PAGO DE LOS PESOS QUE RESTAN A CUBRIR, Y EN DONDE SE DESIGNARA COMO UNICO BENEFICIARIO A LA PARTE COMPRADORA.

LA PARTE VENDEDORA DEBERA MANTENER VIGENTE EL SEGURO DE VIDA DURANTE EL PLAZO FIJADO PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA OBLIGACION DE PAGO QUE ASUME EN EL PRESENTE CONTRATO, Y SI NO LO HICIERE, SE CONSIDERARA ESTO UNA CAUSA DE RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO.

PARA EL CASO DE QUE EL SEGURO DE VIDA TUVIERE QUE HACERSE EFECTIVO Y EN VIRTUD DE QUE POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO EL SALDO DEL ADEUDO HAYA DISMINUIDO, LA PARTE COMPRADORA SE COMPROMETE UNICAMENTE A RECIBIR LOS BENEFICIOS DE DICHO SEGURO EN LA PROPORCION QUE LE CORRESPONDA DEPENDIENDO DEL ADEUDO QUE EXISTA AL MOMENTO DEL FALLECIMIENTO, EN EL ENTENDIDO QUE EL REMANENTE DEBERA ENTREGARLO A LA SUCESION DE LA PARTE COMPRADORA.

CUARTA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE LA PARTE VENDEDORA CONFIERA UN PODER EN FAVOR DE LA PARTE COMPRADORA, A EFECTO DE QUE PUEDA REALIZAR TRAMITES RELACIONADOS CON EL INMUEBLE SIN NECESIDAD DE LA COMPARECENCIA DE LA PARTE VENDEDORA, POR LO QUE CONSIDERAN QUE LAS FACULTADES NECESARIAS SERAN LAS DE PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION, ASIMISMO, Y SUJETO AL PLAZO DE MESES Y A LA CONDICION SUSPENSIVA DE LA COBERTURA DE LOS PAGOS MENSUALES ESTABLECIDOS EN LA CLAUSULA SEGUNDA, LA PARTE VENDEDORA OTORGARA UN PODER PARA ACTOS DE DOMINIO Y CON EL CARACTER DE IRREVOCABLE EN FAVOR DE LA PARTE COMPRADORA EN TERMINOS DE LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 2596 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

QUINTA.- LA PARTE VENDEDORA ENTREGARA LA POSESION DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO A LA PARTE COMPRADORA AL MOMENTO DE RESERVANDOSE EL DOMINIO DEL INMUEBLE HASTA QUE SE CUBRA EN SU

TOTALIDAD EL PRECIO PACTADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL PRESENTE CONTRATO.

SEXTA.- PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, LAS PARTES PODRAN OPTAR POR LA RESCISION DEL CONTRATO, CON INDEPENDENCIA DE HACER EFECTIVA LA PENA CONVENCIONAL PLASMADA QUE SE MENCIONA MAS ADELANTE, EN CUYO CASO, SE ESTARA DISPUESTO A LO SIGUIENTE:

EN CASO DE QUE LA PARTE QUE DIERE LUGAR A LA RESCISION FUERA LA PARTE VENDEDORA, LA PARTE COMPRADORA PODRA OPTAR POR LA RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO Y SOLICITAR EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL PACTADA, ADEMAS DE TENER DERECHO A QUE SE LE REINTEGREN LAS CANTIDADES QUE HA ENTREGADO COMO ANTICIPO DEL PRECIO, MAS LOS INTERESES GENERADOS DESDE QUE HAYAN SIDO ENTREGADOS LOS ANTICIPOS HASTA LA FECHA DE DEVOLUCION DE LOS MISMOS.

EN CASO DE QUE LA PARTE QUE DIERE LUGAR A LA RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO FUERA LA PARTE COMPRADORA, LA PARTE VENDEDORA PODRA RETENER DE LOS ANTICIPOS RECIBIDOS LA PENA CONVENCIONAL PACTADA, DEVOLVIENDO A LA PARTE COMPRADORA EL REMANENTE SI ES QUE LO HUBIERE, JUNTO CON LA PARTE CORRESPONDIENTE DE INTERESES GENERADOS A PARTIR DE HABER RECIBIDO EL ANTICIPO.

SEPTIMA.- PARA LOS EFECTOS DE LO SEÑALADO EN LA CLAUSULA QUE PRECEDE, LAS PARTES FIJAN COMO PENA CONVENCIONAL LA CANTIDAD DE PESOS MONEDA NACIONAL.

OCTAVA.- LAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN QUE EL PRESENTE CONTRATO PRIVADO SE FORMALICE ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO QUE ELIJA LA PARTE COMPRADORA, CORRIENDO POR SU EXCLUSIVA CUENTA TODOS LOS GASTOS, DERECHOS, IMPUESTOS Y HONORARIOS QUE GENERE DICHA TRANSMISION DE PROPIEDAD, EXCLUYENDO EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA QUE CORRESPONDE EN CASO DE GENERARSE A LA PARTE VENDEDORA, OBLIGANDOSE ESTA ULTIMA A ENTREGAR TODA LA DOCUMENTACION QUE LE SOLICITE EL FEDATARIO PUBLICO CORRESPONDIENTE.

NOVENA.- LAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE DOLO, ERROR, LESION, MALA FE , COACCION, O LA EXISTENCIA DE ALGUN VICIO EN EL CONSENTIMIENTO QUE EN ESTE ACTO OTORGAN QUE PUDIESE INVALIDAR EL PRESENTE CONTRATO.

DECIMA.- SERAN CAUSAS DE RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO, CUALQUIER ACTO QUE REALICEN LAS PARTES EN CONTRAVENCION A LO ESTABLECIDO EN LAS CLAUSULAS QUE PRECEDEN, ASI COMO LOS CASOS QUE SEÑALA LA LEGISLACION CIVIL EN LA MATERIA.

DECIMA PRIMERA.- PARA TODO LO RELACIONADO CON LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO LAS PARTES DESEAN QUE SE SUJETE A LAS LEYES Y TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE , .

DECIMA SEGUNDA.- PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR LAS

PARTES SEÑALAN LOS DOMICILIOS QUE A CONTINUACION SE MENCIONAN

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

AMBAS PARTES ESTANDO CONFORMES CON EL CONTENIDO Y CLAUSULADO DEL PRESENTE CONTRATO LO FIRMAN EL DIA DE DE 199 AL MARGEN EN CADA UNA DE SUS HOJAS Y AL FINAL EN ESTA ULTIMA PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).- Ser legítimos propietarios de la Nuda Propiedad del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b).- Que el usufructo del inmueble antes mencionado lo detenta como se acredita en términos de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

c).- Encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

d).– Que el titular de los derechos de usufructo le ha manifestado su consentimiento para que "LA PARTE COMPRADORA", adquiera los derechos de nudo propietario del inmueble antes mencionado, ya que él no tiene interés en adquirirlo.

II.– Declara "LA PARTE COMPRADORA":

a).– Contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento y conocer el inmueble materia del presente contrato.

b).– Saber de los derechos y obligaciones que contrae con el usufructuario al adquirir la nuda propiedad del inmueble descrito, por lo que manifiesta su conformidad con el otorgamiento del mismo.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.– "LA PARTE VENDEDORA" vende con el consentimiento expreso del señor en su carácter de usufructuario, a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere para si los derechos de Nuda Propiedad del inmueble que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a) del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.– El precio establecido por los derechos de Nuda propiedad del inmueble materia del presente contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

1.– Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.

2.– Al momento de la firma de la escritura pública se deberá cubrir la cantidad de moneda nacional que es el importe del saldo del precio de la operación, mediante cheque certificado a nombre de "LA PARTE VENDEDORA".

TERCERA.– Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE COMPRADORA", "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el

anticipo.

CUARTA.– Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

QUINTA.– Las partes están de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la fé del notario público que elija "LA PARTE COMPRADORA", corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a "LA PARTE VENDEDORA", obligándose esta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente.

SEXTA.– "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a responder del saneamiento en caso de evicción en términos de Ley.

SEPTIMA.– Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

OCTAVA.– Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

NOVENA.– Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de , renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiese corresponder.

DECIMA.– Para todos los efectos legales a que haya lugar, las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman el día de 199 al margen en cada una de sus hojas y al final en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

USUFRUCTUARIO

TESTIGO TESTIGO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).- Ser legítimos propietarios del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b).- En su carácter de parte demandada en el juicio se le embargaron bienes para garantizar el adeudo que a la fecha tiene con , encontrándose dentro de los bienes embargados el inmueble que ha quedado descrito en la declaración que antecede, manifestando que a la fecha dicho procedimiento entablado en su contra se encuentra en la etapa procesal de según lo acredita la documentación que exhibe fechada el día y de la revisión realizada por los abogados de "LA PARTE COMPRADORA"

c).- Que se encuentran debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble mencionado en el presente contrato bajo este estado civil.

II.- Declara "LA PARTE COMPRADORA":

a).- Contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento y conocer el inmueble materia del presente contrato.

b).- Haber revisado la documentación relacionada con el juicio antes mencionado y estar enterados de los riesgos y posibilidades que existen en el mismo para llegar a una sentencia que les beneficie, por lo que manifiestan su conformidad con el otorgamiento del presente contrato.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "LA PARTE VENDEDORA" vende a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere para si los derechos litigiosos derivados del juicio marcado con el número de expediente radicado en

el juzgado mencionado en el antecedente.

SEGUNDA.- El precio establecido por la venta realizada de los derechos litigiosos y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

- 1.- Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.
- 2.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 3.- Al momento de la sentencia dictada por el juez que conoce del asunto en primera instancia la cantidad de . Lo anterior sujeto a los términos de la Sentencia (aclarar en su caso).

TERCERA.- "LA PARTE VENDEDORA" entrega a "LA PARTE COMPRADORA" la posesión del inmueble sobre el que versan los derechos litigiosos materia del presente contrato al momento de firma del presente contrato.

CUARTA.- Ambas partes podrán solicitar la rescisión del presente contrato, o bien el pago de una pena convencional en caso de incumplimiento.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE COMPRADORA:", "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo, gozando además de la facultad de revocar el poder que se menciona más adelante a "LA PARTE COMPRADORA"

QUINTA.- Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

SEXTA.- "LA PARTE VENDEDORA" paralelamente a la firma del presente contrato otorgará a "LA PARTE COMPRADORA" o a las personas que este designe un mandato especial para que puedan comparecer en el juicio mencionado en los antecedentes y de esta manera poder actuar en tanto el juez reconoce la presente venta de derechos litigiosos, así mismo y al momento en que la sentencia se dicte, y sea momento de efectuar el último pago a "LA PARTE VENDEDORA" esta deberá otorgar paralelamente al pago recibido, un Mandato General Limitado e irrevocable sobre el inmueble embargado y mencionado en antecedentes para que "LA PARTE COMPRADORA" en todo momento pueda llevar a cabo la escrituración del inmueble, sin que esto represente que "LA PARTE VENDEDORA " se desligue de la responsabilidad de comparecer a la firma de la escritura y de aquella derivada de las disposiciones de carácter fiscal por motivo de la enajenación. Las partes están de acuerdo en que serán por cuenta de "LA PARTE COMPRADORA", todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a "LA PARTE VENDEDORA", obligándose esta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente.

SEPTIMA.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error,

lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

OCTAVA.– Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

NOVENA.– Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de .

DECIMA.– Para todos los efectos legales a que haya lugar las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan.

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al final en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

PARTE VENDEDORA PARTE COMPRADORA

TESTIGO TESTIGO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON PACTO EXPRESO EN CASO DE VENTA

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON PACTO EXPRESO EN CASO DE VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.– Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).– Ser legítimos propietarios del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b).- Encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

c).- Que es condición indispensable para la realización de la presente venta que se establezca una limitación para "LA PARTE COMPRADORA" en caso de que ellos quisieren enajenar con posterioridad el inmueble que por medio del presente instrumento adquieren, ya que si bien es su deseo enajenar, lo hacen por circunstancias que así lo propiciaron, manifestando su deseo de readquirir el inmueble llegado el momento en que este se vuelva a enajenar.

II.- Declara "LA PARTE COMPRADORA" :

a).- Contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento, y conocer el inmueble materia del presente contrato.

b).- Conocer las condiciones propias de la presente operación, que establece una obligación a su cargo en caso de que quisieren enajenar el inmueble que adquieren, por lo que manifiestan su conformidad con el otorgamiento del presente contrato

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "LA PARTE VENDEDORA" vende a "LA PARTE COMPRADORA" con la limitación que más adelante se consigna, quien adquiere para si el inmueble que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a) del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.- Sin que se considere un pacto de retroventa "LA PARTE COMPRADORA" se obliga en caso de que quisiere enajenar el inmueble que por medio del presente instrumento adquiere a notificar a "LA PARTE VENDEDORA", quien en términos de Ley gozará de tres días para ejercer su derecho de preferencia sobre la venta, quedando obligada a dar respuesta en ese término para la adquisición del inmueble, pasado ese término "LA PARTE COMPRADORA", podrá llevar a cabo la venta en favor de cualquier persona sin responsabilidad de su parte. Las notificaciones que ambas partes deben hacerse deberán realizarse en forma fehaciente y conteniendo todos los elementos de la oferta y en su caso de la aceptación, aplicándose lo preceptuado por los artículos 1803 al 1811 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las demás entidades de la República Mexicana.

TERCERA.- El precio establecido por el inmueble materia del presente contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

1.- Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.

2.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

3.- Al momento de la firma de la escritura pública se deberá cubrir el saldo del precio de la operación, mediante cheque certificado a nombre de "LA PARTE VENDEDORA", momento en que esta deberá entregar la propiedad del inmueble.

CUARTA.- "LA PARTE VENDEDORA" entregará la posesión del inmueble materia del presente contrato a la parte compradora al momento de .

QUINTA.- para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE COMPRADORA", "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente, si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo.

SEXTA.- Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

SEPTIMA.- Las partes están de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la fe del notario público que elija "LA PARTE COMPRADORA", corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a "LA PARTE VENDEDORA", obligándose esta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente.

OCTAVA.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

NOVENA.- Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

DECIMA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de .

DECIMA PRIMERA.- Para todos los efectos legales a que haya lugar las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan:

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman en unión de los testigos que se señalan el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al final en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

PARTE VENDEDORA PARTE COMPRADORA

TESTIGO TESTIGO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON PACTO EXPRESO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON PACTO EXPRESO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).- Ser legítimos propietarios del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b).- Encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

c).- Que es su deseo establecer en el presente contrato una limitación para "LA PARTE COMPRADORA", sin la cual no llevaría a cabo la presente operación.

II.- Declara "LA PARTE COMPRADORA"

a).- Contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento y conocer el inmueble materia del presente contrato.

b).- Conocer la problemática que enfrentaría "LA PARTE VENDEDORA" si la propiedad de este inmueble pasa a ser parte de los dueños de la fábrica de por lo que se obliga a respetar el pacto expreso mencionado en las cláusulas del presente contrato, condición sin la cual no podría llevarse a cabo la presente operación, por lo que manifiestan su conformidad con el otorgamiento del presente contrato.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "LA PARTE VENDEDORA" vende a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere para si el inmueble que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a) del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a mantener la propiedad vendida en su favor y en caso de que tuviere que enajenarla, se compromete a no transmitirla bajo ningún título legal a los propietarios de la fábrica de o a persona alguna que sus derechos represente, ya que perjudicaría el entorno general de los vecinos del fraccionamiento, y en especial de los colindantes de dicho inmueble, dentro de los que se encuentra incluido "LA PARTE VENDEDORA"

TERCERA.- El precio establecido por el inmueble materia del presente contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

1.- Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.

2.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

3.- Al momento de la firma de la escritura pública se deberá cubrir el saldo del precio de la operación, mediante cheque certificado a nombre de "LA PARTE VENDEDORA", momento en que esta deberá entregar la propiedad del inmueble.

CUARTA.- "LA PARTE VENDEDORA" entregará la posesión del inmueble materia del presente contrato a la parte compradora al momento de .

QUINTA.- Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE

COMPRADORA; "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo.

SEXTA.- Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

SEPTIMA.- Las partes están de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la fé del notario público que elija "LA PARTE COMPRADORA", corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a "LA PARTE VENDEDORA", obligándose esta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente.

OCTAVA.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

NOVENA.- Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

DECIMA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de .

DECIMA PRIMERA.- Para todos los efectos legales a que haya lugar las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman en unión de los testigos que se señalan el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al final en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

PARTE VENDEDORA PARTE COMPRADORA

TESTIGO TESTIGO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).- Ser legítimos propietarios del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b).- Que sobre dicho lote de terreno llevarán a cabo la transformación del régimen actual de propiedad a un régimen de propiedad en condominio el cual constará de áreas privativas y una superficie de metros para destinarlo a áreas comunes, la descripción general del régimen en condominio que habrá de realizarse se encuentra detallado en el documento que marcado con la letra "A" se agrega como anexo al presente contrato.

c).- Que el plazo máximo fijado para llevar a cabo la autorización y protocolización de los permisos correspondientes vence el día .

d).- Que sobre cada una de las unidades privativas del régimen en condominio se llevará a cabo la construcción de una vivienda tipo con las características y especificaciones mencionadas en el anexo "B" del presente contrato, mismo que se tiene a la vista y declaran conocer las partes.

e).- Encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

II.- Declara "LA PARTE COMPRADORA":

a).- Contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento.

b).- Conocer la documentación que forma parte del presente contrato y estar interesado en adquirir un porcentaje de indiviso del lote de terreno que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a), por lo que es su deseo llevar a cabo la celebración del presente contrato de acuerdo a lo que se contiene en las siguientes :

CLAUSULAS

PRIMERA.- "LA PARTE VENDEDORA" vende a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere para si un por ciento de indiviso sobre los elementos y partes comunes del lote de terreno que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a) del presente instrumento e inmueble que sobre este se construirá; el cual se sujetará al régimen de propiedad en condominio en términos de la documentación anexa al presente contrato y que forma parte integrante del mismo

SEGUNDA.- El precio establecido por el inmueble materia del presente contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

- 1.- Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.
- 2.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 3.- Al momento de la firma de la escritura pública relativa a la venta de el porcentaje de indiviso sobre el terreno mencionado, se deberá cubrir el saldo del precio de la operación, mediante cheque certificado a nombre de "LA PARTE VENDEDORA".

TERCERA.- "LA PARTE VENDEDORA" llevará a cabo sobre el porcentaje de indiviso mencionado en la cláusula primera y delimitado como fracción la construcción de una casa habitación con las características mencionadas en términos de la documentación anexa al presente contrato y que forma parte integrante del mismo, obligándose a entregar en un plazo no mayor a meses debidamente terminado y en condiciones excelentes para su habitabilidad dicho inmueble.

CUARTA.- Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE COMPRADORA", "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo.

QUINTA.- Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

SEXTA.- Las partes están de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la fe del notario público que elija "LA PARTE COMPRADORA", corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a "LA PARTE VENDEDORA", obligándose esta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente.

SEPTIMA.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error,

lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

OCTAVA.- Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

NOVENA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de .

DECIMA.- Para todos los efectos legales a que haya lugar las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan:

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al final en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

TESTIGO TESTIGO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE ESPERANZA

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE ESPERANZA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).- Ser legítimos propietarios de la finca rústica dedicada al cultivo de y que se encuentra identificado como lo cual acreditan con la siguiente documentación :

Mismo bien que anualmente produce una cosecha de toneladas de dicho producto, según es conocido por ambas partes y por la documentación que se anexa al presente contrato con la letra "A".

b) Para llevar a cabo cultivo el de las hectáreas que comprende el inmueble, la parte vendedora requiere de capital de trabajo para la compra de semillas, fertilizantes y el pago de jornales, capital con el que no cuenta en este momento.

c).- Encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

II.- Declara "LA PARTE COMPRADORA":

a) Contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente instrumento, por lo que manifiestan su conformidad con el otorgamiento del mismo.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "LA PARTE VENDEDORA" vende a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere para sí el cincuenta por ciento de la cosecha generada por las hectáreas del inmueble que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a) del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.- El precio establecido por el cincuenta por ciento de la cosecha materia del presente contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

1.- Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.

2.- El día en que se levante la cosecha y se entregue el cincuenta por ciento del producto de la misma a la parte compradora en sus bodegas, la cantidad de \$ la parte vendedora deberá notificar la fecha de entrega de dicho producto.

TERCERA.- "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a invertir en su totalidad el anticipo entregado a la firma del presente contrato, para la compra de semillas, fertilizantes y a cubrir los salarios de los trabajadores durante los primeros meses.

CUARTA.- "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a trabajar como lo ha venido haciendo en los últimos diez años para lograr una cosecha que produzca cuando menos el noventa por ciento de lo producido en años anteriores, siendo responsable de la falta de cuidado en el cultivo del producto, ya sea por negligencia propia o de terceras personas contratadas por él.

QUINTA.- "LA PARTE COMPRADORA", no será responsable si se perdiere o hubiere un menoscabo en el producto cultivado derivado por caso fortuito o fuerza mayor.

SEXTA.- Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE COMPRADORA", "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena

convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo.

SEPTIMA.- Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

OCTAVA.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fe, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

NOVENA.- Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

DECIMA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de .

DECIMA PRIMERA.- Para todos los efectos legales a que haya lugar las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al final en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

TESTIGO TESTIGO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS ESTABLECIENDO TABLA DE PAGOS

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).- Ser legítimos propietarios del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b).– Encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

II.– Declara "LA PARTE COMPRADORA" contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento, conocer el inmueble materia del presente contrato, por lo que manifiestan su conformidad con el otorgamiento del mismo.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.– "LA PARTE VENDEDORA" vende a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere para si el inmueble que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a) del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.– El precio establecido por el inmueble materia del presente contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de acuerdo a la tabla de pagos que se relaciona a continuación y en la cual ya se encuentran comprendidos los intereses devengados por el adeudo pendiente de cubrir, tomando en cuenta el tipo de cambio .

1.– Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.

2.– El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

3.– El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

4.– El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

5.– El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

6.– El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

7.– El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

- 8.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 9.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 10.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 11.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 12.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 13.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 14.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 15.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 16.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 17.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 18.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 19.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 20.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 21.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 22.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 23.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 24.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 25.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 26.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 27.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 28.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 29.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 30.- El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.

Al momento de efectuarse el último pago se deberá firmar la escritura pública de compraventa, debiendo efectuarse ese último pago mediante cheque certificado a nombre de "LA PARTE VENDEDORA", momento en que esta deberá entregar la propiedad del inmueble.

TERCERA.- "LA PARTE VENDEDORA" entregará la posesión del inmueble materia del presente contrato a la parte compradora al momento de firma del presente contrato privado de compraventa.

CUARTA.- Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE COMPRADORA:", "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo.

QUINTA.- Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

SEXTA.- Las partes están de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la fé del notario público que elija "LA PARTE COMPRADORA", corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a "LA PARTE VENDEDORA", obligándose esta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente.

Manifestando estar enteradas ambas partes de la responsabilidad fiscal que asumen al firmar el presente contrato en virtud de la obligación que existe para cubrir el impuesto de adquisición de bienes inmuebles por lo que se refiere a la parte compradora en un plazo no mayor a quince días después de firmado el presente contrato, en términos de lo establecido por el artículo 160 del Código Financiero para el Distrito Federal, y por lo que se refiere a la parte vendedora, en términos de lo establecido por el capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta y su reglamento.

SEPTIMA.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

OCTAVA.- Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

NOVENA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de .

DECIMA.- Para todos los efectos legales a que haya lugar las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al final en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

TESTIGO TESTIGO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).- Ser legítimos propietarios del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b).- Encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor ,casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

II.- Declara "LA PARTE COMPRADORA" contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento, conocer el inmueble materia del presente contrato, por lo que manifiestan su conformidad con el otorgamiento de lo mismo.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.– "LA PARTE VENDEDORA" vende reservándose el dominio del bien en términos de lo establecido en las cláusulas siguientes a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere para si con la limitación antes indicada, el inmueble que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a) del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.– El precio establecido por el inmueble materia del presente contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

- 1.– Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.
- 2.– El día de de 199 la cantidad de pesos moneda nacional.
- 3.– Al momento de la firma de la escritura pública en donde se hará constar la reserva de dominio sobre el inmueble, se deberá cubrir la cantidad de \$ moneda nacional, momento en que esta deberá entregar la posesión del inmueble.
- 4.– El saldo del precio, la cantidad de moneda nacional, la deberá cubrir "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA", a más tardar el día de 199 , momento en que deberá cancelarse ante notario público la reserva de dominio existente, por lo cual ambas obligaciones deberán cumplirse en forma simultánea, el pago deberá efectuarse mediante cheque certificado a nombre de "LA PARTE VENDEDORA" (Pueden efectuarse diversos pagos antes de cancelar la reserva de dominio.)

TERCERA.– "LA PARTE VENDEDORA" entregará la posesión del inmueble materia del presente contrato a la parte compradora al momento de firma del presente contrato.

CUARTA.– Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE COMPRADORA:", "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo.

QUINTA.– Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

SEXTA.– Las partes están de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la fé del notario público que elija "LA PARTE COMPRADORA", corriendo por su exclusiva cuenta todos los

gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a "LA PARTE VENDEDORA", obligándose esta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente.

Manifestando estar enteradas ambas partes de la responsabilidad fiscal que asumen al firmar el presente contrato en virtud de la obligación que existe para cubrir el impuesto de adquisición de bienes inmuebles por lo que se refiere a la parte compradora en un plazo no mayor a quince días después de firmado el presente contrato, en términos de lo establecido por el artículo 160 del Código Financiero para el Distrito Federal, y por lo que se refiere a la parte vendedora, en términos de lo establecido por el capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta y su reglamento.

SEPTIMA.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

OCTAVA.- Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

NOVENA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de .

DECIMA.- Para todos los efectos legales a que haya lugar las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan:

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al final en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

TESTIGO TESTIGO

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE USUFRUCTO

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE USUFRUCTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y DE OTRA PARTE , A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PARTE COMPRADORA", MISMO CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad:

a).- Ser legítimos propietarios del usufructo del inmueble identificado como lo cual acreditan con el primer testimonio de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario

Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

mismo inmueble que cuenta con las siguientes superficie, medidas y colindancias:

superficie:

medidas y colindancias:

al norte:

al sur:

al este:

al oeste:

b).– Que la Nuda Propiedad del inmueble antes mencionado la detenta como se acredita en términos de la escritura pública número otorgada ante la fé del señor licenciado Notario Público número de la ciudad de , el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de bajo los siguientes datos registrales:

c).– Encontrarse debidamente capacitados para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

d).– Que el nudo propietario le ha manifestado su consentimiento para que "LA PARTE COMPRADORA", adquiera los derechos de usufructo del inmueble antes mencionado, ya que él no tiene interés en adquirirlo.

II.– Declara "LA PARTE COMPRADORA":

a).– Contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento y conocer el inmueble materia del presente contrato.

b).– Saber de los derechos y obligaciones que contrae con el nudo propietario al adquirir el usufructo del inmueble descrito. por lo que manifiesta su conformidad con el otorgamiento del mismo.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.– "LA PARTE VENDEDORA" vende con el consentimiento expreso del señor en su carácter de nudo propietario, a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere para si los derechos de usufructo del inmueble que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a) del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.– El precio establecido por los derechos de usufructo del inmueble materia del presente

contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de pesos moneda nacional, mismo que se cubrirá de la siguiente manera:

1.- Al momento de firma del presente contrato de compraventa la cantidad de pesos moneda nacional.

2.- Al momento de la firma de la escritura pública se deberá cubrir la cantidad de moneda nacional que es el importe del saldo del precio de la operación, mediante cheque certificado a nombre de "LA PARTE VENDEDORA", momento en que esta deberá entregar la posesión del inmueble.

TERCERA.- A partir de este momento los frutos y productos del inmueble que a la fecha esta dado en arrendamiento pasan a ser parte de "LA PARTE COMPRADORA", quien para poder ejercer este derecho solicita que en forma conjunta con "LA PARTE VENDEDORA" notifiquen al arrendatario del inmueble la celebración del presente contrato.

CUARTA.- Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente instrumento las partes podrán optar por la rescisión del contrato, con independencia de hacer efectiva la pena convencional plasmada que se menciona más adelante, en cuyo caso, se estará dispuesto a lo siguiente:

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión fuera "LA PARTE VENDEDORA", "LA PARTE COMPRADORA" podrá optar por la rescisión del presente contrato y solicitar el pago de la pena convencional pactada, además de tener derecho a que se le reintegren las cantidades que ha entregado como anticipo del precio, más los intereses generados desde que hayan sido entregados los anticipos hasta la fecha de devolución de los mismos.

En caso de que la parte que diere lugar a la rescisión del presente contrato fuera "LA PARTE COMPRADORA", "LA PARTE VENDEDORA" podrá retener de los anticipos recibidos la pena convencional pactada, devolviendo a "LA PARTE COMPRADORA" el remanente si es que lo hubiere, junto con la parte correspondiente de intereses generados a partir de haber recibido el anticipo.

QUINTA.- Para los efectos de lo señalado en la cláusula que precede las partes fijan como pena convencional la cantidad de pesos moneda nacional.

SEXTA.- Las partes están de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la fé del notario público que elija "LA PARTE COMPRADORA", corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a "LA PARTE VENDEDORA", obligándose esta última a entregar toda la documentación que le solicite el fedatario público correspondiente.

SEPTIMA.- "LA PARTE VENDEDORA" es responsable con "LA PARTE COMPRADORA" del saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley

OCTAVA.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fé, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

NOVENA.- Serán causas de rescisión del presente contrato, cualquier acto que realicen las partes en contravención a lo establecido en las cláusulas que preceden, así como los casos que señala la legislación civil en la materia.

DECIMA.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de , renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder.

DECIMA PRIMERA.- Para todos los efectos legales a que haya lugar las partes señalan los domicilios que a continuación se mencionan:

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato lo firman el día de de 199 al margen en cada una de sus hojas y al calce en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

NUDO PROPIETARIO

TESTIGO TESTIGO

COMPRAVENTA Y LIBERACIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO

Acta número: Volumen:

En, Estado de México, a los días del mes de de, yo, el licenciado... notario número... del Distrito de Texcoco, con residencia en esta ciudad, doy forma a la compraventa y liberación parcial de fideicomiso que otorgan, como "vendedora" como fiduciaria en el fideicomiso, representado por el señor, en lo sucesivo la fiduciaria, y el señor, en lo sucesivo la parte adquirente.

ANTECEDENTES:

I. Mediante escritura número... otorgada el primero de de, en el protocolo a cargo del notario número... del Distrito Federal, señor licenciado... inscrita en la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Municipio, bajo el número... a fojas... del volumen... libro primero, el día... del mes... del año... quedó formalizado el contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio publicado en el Diario Oficial, órgano del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, del día... de mayo de mil novecientos setenta y tres, por virtud del cual los fraccionadores de, que aparecen como fideicomitentes y fideicomisarios, transmitieron la propiedad y el dominio de los lotes que en dicho instrumento se detallan a

CLÁUSULAS:

Primera., como fiduciaria del fideicomiso, transmite al señor la propiedad del lote número veinticinco, de la manzana veinte, en la Colonia, con superficie de metros cuadrados, con las medidas y linderos siguientes: al Norte, en diecisiete metros con lote veintisiete; al Sur, en igual medida con el lote veinticinco al Oriente, en nueve metros con lote veintitrés, y al Poniente, misma medida con la calle de

Segunda. La transmisión de propiedad aludida, se rige por lo siguiente:

a) El precio importa la suma de dieciocho mil trescientos setenta pesos, y

b) La propiedad transmitida pasa a poder de la parte adquirente:

1. Sin limitación alguna en su dominio;

2. Sin gravámenes de ninguna especie y se acredita con el certificado que con la letra ``A" agrego al apéndice de esta escritura, expedido por el tenedor del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, y

3. Sin ningún adeudo de carácter fiscal.

Con la letra ``B" agrego al apéndice de esta escritura oficio de la Secretaría de Hacienda, por la que se exime de avalúo.

Tercera.- En virtud de la transmisión de la propiedad a que se refieren las cláusulas anteriores,libera parcialmente del fideicomiso a que se refiere el antecedente primero de esta escritura, el predio materia de la misma, subsistiendo dicho fideicomiso con toda su fuerza y vigor sobre los demás predios que no hayan sido motivo de liberación expresa.

Cuarta. Los gastos, impuestos y honorarios que devengue esta operación, son por cuenta del adquirente.

Quinta. Las partes contratantes, se someten a los Tribunales competentes del Estado de México, renunciando al fuero de su domicilio.

Por sus generales y bajo protesta de decir verdad expresaron ser: mexicanos, e hijos de padres de la misma nacionalidad, que no les liga parentesco entre sí. El señor, originario del Distrito Federal en donde nació el día... del mes de de, casado, contador público titulado, con domicilio en número... en el Distrito Federal, y al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, sin acreditarlo y manifiesta que su personalidad como delegado fiduciario deno le ha sido revocada en modo alguno y la acredita con el testimonio respectivo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el número... a fojas... volumen... libro tercero, Sección de Comercio, el día... del mes... del año ... Asimismo, en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo el asiento número... libro tercero, sección primera de fecha... y el señor, originario de , donde nació el , mayor de edad, dedicado a , con domicilio en la calle de número ciento cinco, Colonia, , Estado de México, y en cuanto al impuesto sobre la renta, manifiesta bajo protesta de decir verdad encontrarse al corriente en su pago.

La presente ha sido redactada por mí el notario, y se leyó a los interesados, explicándoles el valor y consecuencias legales de su contenido, enterándoles de las penas en que incurre quien declara falsamente.

De todo lo cual, así como del conocimiento y capacidad legal de los otorgantes, de que las constancias relacionadas e insertas concuerdan con sus originales, yo, el notario, doy fe de que se firma el mismo día de su otorgamiento.

Siguen las firmas de los comparecientes: y

Ante mí: licenciado... el sello de autorizar.

Autorizo definitivamente este instrumento en, Estado de México, el día veinte de mayo en que quedaron cumplidos los requisitos. Licenciado... notario número... El sello de autorizar al calce.

Derechos devengados: Rúbrica.

Nota primera. El día de de se pagó el Impuesto del Timbre, según la nota presentada a la Oficina Federal de Hacienda, que agregó al apéndice en una foja marcada con la letra ``C". Doy te. Firmado.

Nota segunda. El día de de , se hizo el pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio según consta de la declaración respectiva que agregó al apéndice en una foja marcada con la letra Doy fe. Rúbrica.

Es primer testimonio que se saca de su original y se expide para el señor a fin de que le sirva de título de propiedad del inmueble que adquiere. Va en dos horas útiles escritas con tinta fija y con los timbres de ley. Doy fe., distrito de Texcoco, Estado de México, a los días de de Derechos devengados: \$ (..... pesos). Firma del notario y sello de autorizar al calce.

CONTRATO DE MUTUO

Artículos: 2384 al 2392

(PRESTAMO DE CONSUMO)

Concepto: Es el contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles, de manera gratuita u onerosa, al otro contratante llamado mutuuario que se obliga a restituir otro tanto de la misma especie y calidad.

Clasificación:

Bilateral, oneroso, gratuito, comutativo, simple, etc.

Especies:

Tenemos el mutuo civil, el mutuo mercantil, el mutuo simple y mutuo con interés.

• Consentimiento o Voluntad:

Mutuante.– prestar la suma de dinero o el bien fungible.

Mutuuario: recibir y restituir en dinero o el bien fungible.

b) Objeto: Son la suma de dinero, los bienes fungibles art. 763. Transmisión de derechos y obligaciones.

Requisitos de Validez:

- **Forma:** Puede ser consensual, real y formal.
- **Capacidad:** Lineamientos 1798 y 2392. Son hábiles para contratar todos aquellos que la ley determine y en caso de menores con su respectivo representante.

Obligaciones del Mutuante:

- Transmitir la propiedad, el dominio de la suma de dinero u otras cosas fungibles. Art. 2014 y 2015
- Entregar la cosa. De acuerdo al lugar y época de entrega y que se va a entregar. Art. 2385, 2386, 2397, 2080, 2012, 2013 y 2018.
- Responder del saneamiento para el caso de evicción de acuerdo con el Art. 2120.
- Prestar garantía para los vicios ocultos de la cosa. Art. 2390, 2142, 2384.

Obligaciones del Mutuatario:

- Recibir la cosa.
- Restituir la suma de dinero o el bien fungible.
- Restituir las cosas en el tiempo, época de entrega, modo determinados y en su caso pagar daños y perjuicios siempre que sea un bien fungible y se haya ocasionado.

CONTRATO DE MUTUO SIMPLE

CONTRATO DE MUTUO SIMPLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EN SU CALIDAD DE "MUTUANTE" Y DE OTRA PARTE EN SU CARACTER DE "MUTUATARIO", de acuerdo a lo que se contiene en las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.– Declara "EL MUTUATARIO" bajo protesta de decir verdad:

a).– Encontrarse debidamente capacitado para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor ,casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

II.– Declara "EL MUTUANTE" contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento, por lo que manifiesta su conformidad con el otorgamiento del mismo.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.– "EL MUTUANTE" entrega en calidad de mutuo al "MUTUATARIO" quien en este concepto lo recibe la cantidad de obligándose a devolverlo en los términos y condiciones precisados en las cláusulas siguientes, constituyendo el presente el recibo más eficaz que en derecho proceda.

SEGUNDA.– "EL MUTUANTE", no cobrará intereses por el préstamo que realiza y que queda formalizado mediante el presente instrumento.

TERCERA.– El plazo que ambas partes han fijado para la devolución de las cantidades entregadas es de ,mismo que no se considerará prorrogado por ningún motivo.

CUARTA.– "EL MUTUATARIO" no esta obligado a entregar cantidades específicas durante el plazo fijado para la devolución del dinero, es condición esencial del presente préstamo, devolver en una sola exhibición el dinero prestado, en la misma manera que en este acto se entregan.

QUINTA.– "EL MUTUATARIO" se obliga a contratar un seguro de vida por la cantidad a él entregada en donde designará como único beneficiario al "MUTUANTE".

SEXTA.– Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente la jurisdicción de las Leyes y Tribunales competentes de México, Distrito Federal, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder.

Ambas partes firman por duplicado el presente contrato, a los días del mes de de mil novecientos .

"EL MUTUANTE" "EL MUTUATARIO"

CONTRATO DE MUTUO CON INTERES

Artículos: 2393 al 2397

El mutuo por naturaleza es gratuito son embargo pueden pactarse intereses. ¿Pero que debemos entender por interés? Esta es considerada como la compensación que el mutuuario entrega al mutuante, consistente en una cantidad de dinero o de otros bienes generalmente tasada en un tanto por ciento sobre el valor de las cosas dadas en mutuo. Se habla de rédito si el interés consiste en dinero y en producto si son géneros.

Algunos tipos de mutuos aparte de los ya mencionados son el Bancario que se rige por las disposiciones de las Leyes de Crédito y Código de Comercio Art. 75, el Administrativo el que otorgan los organismos de la administración pública ISSTE, , FOVISSTE, INFONAVIT las cuales se determinan en garantías, plazos, intereses, seguros de vida, etc.

Así el art. 2395 nos menciona el tipo de interés; además de que existe el interés legal, y el convencional.

Artículo 2395. El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que

fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal.

Artículo 2396. Si se ha convenido un interés más alto que el legal, el deudor, después de seis

meses contados desde que se celebró el contrato, puede rembolsar el capital, cualquiera que sea el plazo fijado para ello, dando aviso al acreedor con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos.

Artículo 2397. Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los

intereses se capitalicen y que produzcan intereses.

Al interés se le llama rédito (Cuando se paga interés sobre interés se llama Anatosismo).

Hay de dos tipos de interés:

Legal, que se divide en Civil en el cual podemos fijar un 9% anual y;

Mercantil que se puede fijar un interés del 6% anual.

Cuando es un bien fungible se le llama producto.

Amortización: Ejemplo: INFONAVIT, esto quiere decir que te prestan una suma de dinero y los descuentos que te descuentan, tratan de hacer que se vayan casi a la par el interés y el capital por lo que el plazo puede reducirse, en este caso si se ve beneficiado el trabajador.

CONTRATO DE MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA (PRESTAMO A PERSONAL DE UNA EMPRESA)

CONTRATO DE MUTUO CON GARANTIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EN SU CALIDAD DE "MUTUANTE" Y DE OTRA PARTE EN SU CARACTER DE "MUTUATARIO", de acuerdo a lo que se contiene en las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL MUTUATARIO" bajo protesta de decir verdad:

a).- Encontrarse debidamente capacitado para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que su estado civil es el siguiente:

El señor , casado bajo el régimen matrimonial de con la señora .

El señor , soltero, y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble materia del presente contrato bajo este estado civil.

II.- Declara "EL MUTUANTE" contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente documento, por lo que manifiesta su conformidad con el otorgamiento del mismo.

Expuesto lo anterior las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- En este acto, "LA PARTE ACREEDORA", otorga a la "PARTE DEUDORA", un crédito por la cantidad de cuyo monto equivale a veces el "SALARIO MINIMO MENSUAL", que "LA PARTE DEUDORA", destina para el pago

"LA PARTE DEUDORA", reconoce deber y se obliga a pagar a , el monto del crédito otorgado en este acto, en los términos y condiciones que se precisan en las cláusulas siguientes y señala "LA PARTE DEUDORA", que el otorgamiento por su parte de este instrumento, al manifestar su conformidad con el mismo y firmarlo, constituye el recibo del importe total del citado crédito a su entera satisfacción.

SEGUNDA.- "LA PARTE DEUDORA" acepta que el saldo del crédito que en este acto le ha otorgado "LA PARTE ACREEDORA", se revise cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal. Asimismo, "LA PARTE DEUDORA", acepta que el crédito otorgado devengará intereses sobre el saldo ajustado del mismo, a la tasa que determina "LA PARTE ACREEDORA", la cual no será menor del POR CIENTO anual sobre saldos insolutos, obligándose a cubrir dichos intereses.

TERCERA.- "LA PARTE DEUDORA", se obliga a pagar la suma acreditada, mediante amortizaciones quincenales equivalentes al POR CIENTO de su salario presupuestal o base, esta cantidad será convertida a su equivalente en veces del "SALARIO MINIMO MENSUAL", que se encuentre vigente en el momento de efectuar los pagos, los cuales se abonarán a cuenta de "LA PARTE DEUDORA", hasta la total liquidación del adeudo contraído y de los intereses correspondientes, debiendo efectuar el pago de la primera amortización, a la quincena siguiente a la fecha de firma del presente contrato. Si "LA PARTE DEUDORA", desempeña dos o más empleos en dependencias o entidades, se le descontará el POR CIENTO sobre la totalidad de los sueldos presupuestales o base.

El plazo para cubrir el crédito a que se refiere la cláusula primera de este contrato y sus intereses, se contará a partir de la quincena siguiente a la firma del presente instrumento, sin que por ningún motivo exceda de años.

Si transcurrido un plazo no mayor de años o bien pagos quincenales equivalentes al POR CIENTO del salario presupuestal o base de "LA PARTE DEUDORA", para la amortización del crédito otorgado, existiere todavía algún saldo insoluto a cargo de "LA PARTE DEUDORA", y siempre y cuando esta se encuentre al corriente en la amortización, "LA PARTE ACREEDORA", liberará a "LA PARTE DEUDORA" del pago de dicho saldo cancelado en consecuencia los gravámenes que se tengan constituidos sobre la vivienda objeto del crédito.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo ciento siete de la Ley de "LA PARTE ACREEDORA" al momento de la firma del presente contrato, el saldo de la subcuenta de "LA PARTE ACREEDORA" de la cuenta individual de "LA PARTE DEUDORA" del sistema de ahorro para el retiro, será aplicado como pago inicial del crédito otorgado por "LA PARTE ACREEDORA" y durante la vigencia de dicho crédito, las aportaciones que en dicha subcuenta a favor de "LA PARTE DEUDORA", efectúe la dependencia o entidad en que preste sus servicios, serán aplicadas a reducir el saldo insólito del crédito a cargo de "LA PARTE DEUDORA".

Si "LA PARTE DEUDORA", deja de cubrir por causas imputables a ella algún pago para la amortización de su crédito, hecha la salvedad de la prórroga a que se refiere la cláusula de este instrumento, "LA PARTE ACREEDORA" le requerirá a "LA PARTE DEUDORA" se obliga a pagarle las amortizaciones omitidas, más los ajustes por aumentos a los salarios mínimos e intereses del saldo ajustado del crédito, más el interés moratorio que determine "LA PARTE ACREEDORA", mientras exista el incumplimiento.

Para los efectos de este contrato, se entenderá por "SALARIO MINIMO MENSUAL", el salario mínimo general diario del Distrito Federal multiplicado por treinta.

CUARTA.- PAGOS ANTICIPADOS: "LA PARTE ACREEDORA" acepta siempre y cuando "LA PARTE DEUDORA" no haya incurrido en alguna de las causales de rescisión contempladas en el presente instrumento, en recibir el pago anticipado de todo o parte del crédito concedido. En caso de pago total, "LA PARTE DEUDORA" deberá cubrir el saldo pendiente por amortizar más, los intereses ordinarios previamente pactados y, en su caso, los intereses moratorios que se hubieren

generado por omisiones imputables a "LA PARTE DEUDORA".

QUINTA.- PRORROGA: Cuando "LA PARTE DEUDORA" deje de prestar sus servicios a la dependencia o entidad correspondiente, incluye, por suspensión temporal de los efectos del nombramiento o cese, "LA PARTE ACREEDORA", a petición expresa de "LA PARTE DEUDORA", le otorgará a partir de esa fecha una prórroga sin causa de intereses. Para tal efecto, "LA PARTE DEUDORA", deberá dar aviso por escrito a "LA PARTE ACREEDORA", dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de prestar sus servicios, acompañado a la solicitud la documentación que acreditó lo anterior.

Dicha prórroga se considera por una sola vez y tendrá un plazo máximo de meses y terminará anticipadamente cuando el trabajador vuelva a prestar sus servicios en alguna dependencia de "LA PARTE ACREEDORA".

SEXTA.- Los pagos a que se refiere la cláusula tercera, deberá realizarlos "LA PARTE DEUDORA" en el domicilio de "LA PARTE ACREEDORA", sin necesidad de previo cobro, autorizando en este momento a que se le descuenta de su sueldo mensual las cantidades pactadas. En caso de que se presente cualquiera de las circunstancias que a continuación se indican, "LA PARTE DEUDORA", queda obligada a pagar directamente en el domicilio de "LA PARTE ACREEDORA", ubicado en .

Dichas causas son las siguientes:

- a) Si en la primera quincena después de haberse otorgado el crédito la dependencia donde preste sus servicios no le ha efectuado el descuento correspondiente, debiendo realizar los pagos por su cuenta hasta que le sea efectuado el descuento.
- b) Cuando al dependencia donde preste sus servicios le suspenda el descuento, durante el tiempo que permanezca dicha suspensión.
- c) Cuando desee pagar parcialidades adelantadas o el total del saldo de su crédito conforme al estado de cuenta que emita "LA PARTE ACREEDORA".

SEPTIMA.- El crédito otorgado estará cubierto por un seguro que deberá cubrir "LA PARTE DEUDORA" y en caso de que esta no lo hiciera lo podrá contratar "LA PARTE ACREEDORA", realizando el descuento correspondientes de los pagos quincenales en el que se asegure "LA PARTE DEUDORA" para casos de incapacidad total permanente o muerte, siendo beneficiario del mismo "LA PARTE ACREEDORA" de esta manera quedará desligado de las obligaciones derivadas del presente contrato, sin más pagos que los vencidos y la dictaminación jurídica que realice "LA PARTE ACREEDORA" en el que se declare procedente la aplicación de dicho seguro.

OCTAVA.- En garantía del puntual pago de la suma acreditada, sus intereses, gastos y costas en caso de juicio, "LA PARTE DEUDORA" constituye hipoteca en primer lugar en favor de "LA PARTE ACREEDORA" sobre el inmueble descrito en la declaración primera inciso a de este instrumento, mismo que consta de la superficie, medidas y linderos ahí especificados, mismos que se tienen aquí por reproducidos para todos los efectos legales a que haya lugar.

NOVENA.- "LA PARTE DEUDORA", se obliga a tomar en un plazo que no exceda de quince días a partir de la fecha de firma del presente instrumento un seguro de daños con cualquier aseguradora autorizada para asegurar el inmueble hipotecado contra incendio, temblores, explosión, inundación y terremotos o cualquier otro caso fortuito que pudiera destruirlo por el monto de la suma acreditada y durante el tiempo que estuviera insoluto el crédito, designando como único beneficiario a "LA PARTE ACREEDORA".

DECIMA.- Serán causas de rescisión del presente contrato y por consiguiente la "PARTE ACREEDORA" podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito consignado en este instrumento, y en su caso hará efectiva la garantía hipotecaria las que se mencionan a continuación:

- a) Si el inmueble que se hipoteca lo transmitiera "LA PARTE DEUDORA" sin el consentimiento previo y por escrito de "LA PARTE ACREEDORA", a excepción de los casos de herencia o legado.
- b) Si llegare a imponérsele en todo o en parte cualquier tipo de gravamen sin el consentimiento previo y por escrito de "LA PARTE ACREEDORA", o si fuere embargado o sujeto a cédula hipotecaria el inmueble.
- c) Si la finca hipotecada disminuyera de valor, haciéndose insuficiente para liquidar el saldo de la deuda con o sin culpa de la "PARTE DEUDORA", quien renuncia al derecho que le concede el Artículo dos mil novecientos nueve del Código Civil para el Distrito Federal, según el cual solo cuando la parte deudora no mejore la hipoteca, procederá el cobro anticipado del crédito otorgado.
- d) Si "LA PARTE DEUDORA", diere en arrendamiento en todo o en parte la finca que se hipoteca o la diera en uso gratuito sin permiso previo y por escrito de "LA PARTE ACREEDORA", si la parte "LA PARTE DEUDORA" dejare de cubrir en el tiempo establecido dos o más de los abonos quincenales a que esta obligada.
- e) Si "LA PARTE DEUDORA" dejare de cubrir durante dos bimestre consecutivos las contribuciones o derechos por servicios que cause el inmueble hipotecado.
- f) Si "LA PARTE DEUDORA" no contrata el seguro de daños a que esta obligada, o si dejare de pagar las primas correspondientes al mismo.
- g) Si "LA PARTE DEUDORA" realiza modificaciones o ampliaciones al inmueble hipotecado sin consentimiento previo y por escrito de la parte acreedora.
- h) En cualquier otro caso en que conforme a la ley se hace exigible anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones contraída a plazo.
- i) Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato.

Las partes se someten a las Leyes y Tribunales de México, Distrito Federal, en relación en cualquier interpretación o cumplimiento del presente contrato, renunciando al fuero que por razón de su domicilio u otra circunstancia les pudiera corresponder en el presente o en el futuro.

El presente contrato se firma por las partes y testigos que lo acompañan por duplicado en la Ciudad de a los días del mes de de mil novecientos .

MUTUO

En la Ciudad de México, a los días del mes de de mil novecientos , hago constar, yo, el licenciado... notario número... del Distrito Federal, el Contrato de Apertura de Crédito de Habilidadación o avío que celebran: de una parte,a quien en este contrato se le designará como "La Financiera", representada por su gerente general, el señor; de otra parte, a la que en este mismo contrato también se le designará como "La Deudora", representada por su administrador general, el señor , y de una tercera parte y última, el mismo señor en lo

personal y a quien en el curso del contrato se le designará "El Fiador", con la asistencia y comparecencia a este acto de su esposa, la señora; y que se consigna conforme a las declaraciones y cláusulas siguientes.

DECLARACIONES:

I. Manifiesta el representante de la deudora, que por escritura pública número... de fecha... otorgada ante la fe del notario público número... de este Distrito Federal, señor licenciado... se constituyó la sociedad mercantil denominada, con capital de pesos; duración de años; el objeto social será: la de La escritura en cuestión fue registrada en la sección de comercio, bajo el número... a fojas... del volumen... libro tercero, en el Registro Público de la Propiedad de esta capital.

II. Continúa diciendo el representante de la deudora, que ante el notario número... señor licenciado... de esta ciudad, se esta tramitando el aumento del capital social de la deudora, hasta por la cantidad de pesos.

III. Sigue diciendo el representante de la deudora, que en la calle de , número..., en la Colonia, de esta ciudad, es en donde tiene instalado el negocio mencionado en las declaraciones que anteceden, y que cuenta con la maquinaria y equipo que se detalla en el apéndice del presente contrato para formar parte integrante del mismo, siendo los bienes listados de la exclusiva propiedad de la deudora.

IV. Expresa el representante de la deudora, que en el balance de la misma, formulado al día , aparece con un capital contable de pesos moneda nacional.

V. Sigue diciendo el representante de la deudora, que su representada y los bienes que la forman, se encuentran libres de todo gravamen y sin reclamación pendiente, a la fecha, por parte de sus trabajadores, manifestación que hace bajo protesta de decir verdad y para todos los efectos de ley.

VI. Por su parte el señor, declara ser propietario de la finca urbana marcada con el número de las calles de y terreno que le corresponde, que es el formado por las fracciones..., del predio ubicado en el Fraccionamiento Agrícola de Guadalupe y Anexas, en la Delegación de Villa Gustavo A. Madero, Distrito Federal, con superficie de... y con las siguientes medidas y colindancias: al norte en... metros la fracción I; al Sur, en dos tramos, uno de cuarenta y seis metros con las fracciones P y M, y otro de veinticinco metros con la mitad de la fracción D al Oriente, en... la calle Privada de Vesubio; y al Poniente, en dos tramos, uno de... metros con la fracción E, y otro de... metros el lote noventa y dos L. Dista a la esquina formada por las calles de Vesubio y Cónder.... metros. Título de propiedad. La finca y terreno descritos, fueron adquiridos por el señor por compra que hizo a la señorita Esperanza, mediante escritura pública número... de fecha... pasada ante la fe del notario número... de esta capital, señor licenciado... Valor: Manifiesta el señor, que atribuye al inmueble de referencia un valor de seiscientos mil pesos, moneda nacional. Registro: en la sección primera "A", tomo... volumen... a fojas... partida número... del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

Gravámenes y construcciones. El inmueble descrito no reporta gravamen alguno, ya que el que parece del certificado que agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "A", a favor de Crédito Hipotecario, Sociedad Anónima, queda cancelado en la escritura número... de fecha... pasada ante la fe del suscrito notario.

Por cuanto se refiere a contribuciones, a continuación copio las boletas que amparan el pago de las

prediales y del servicio de agua: (se hace su transcripción en lo conducente).

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes

CLÁUSULAS:

Primera. La Financiera se obliga a poner a disposición de la Deudora, en calidad de préstamo de habilitación o avío, hasta la cantidad de pesos, moneda nacional, para que la invierta en la compra de lo siguiente:

.....
.....
.....
.....
.....

..... La diferencia entre el importe del crédito y el valor de la mercancía será pagada con fondos propios de la empresa. Dentro del límite del crédito no quedan comprendidos los intereses y gastos que deba cubrir la deudora.

Segunda. La deudora podrá disponer del importe del crédito que se le concede en cuanto tenga que hacer efectiva la carta de crédito que se establezca para la importación de los cueros crudos.

Tercera. El importe del crédito se documentará con pagarés, con importe de pesos el primero, que vencerá el día del mes de del año en curso, y los restantes, por pesos, con vencimiento, mensuales y sucesivos. Dichos pagarés llevarán las anotaciones a que se refiere el artículo trescientos veinticinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Cuarta. Queda facultada la financiera para restringir el importe del crédito o para denunciar el contrato en cualquier tiempo que de aviso a la deudora por carta entregada personalmente o ante testigos, ante corredor, ante notario o por conducto de la autoridad judicial. Denunciado el contrato o notificada su terminación se extinguirá el crédito en la parte en que no hubiere hecho uso la deudora, pero no quedará liberada ésta de pagar los gastos correspondientes.

Quinta. La deudora pagará a la financiera intereses a razón del diez por ciento anual, sobre saldos insolutos de capital y en caso de mora en los pagos convenidos en la cláusula tercera de este contrato, los intereses se elevarán al quince por ciento durante todo el tiempo que dure el incumplimiento, como pena por la demora. Los intereses se pagarán al mismo tiempo que los pagarés mencionados en la cláusula tercera que antecede, en las oficinas de la financiera.

Sexta. La deudora, se obliga a pagar a la financiera el importe del crédito en un plazo de , contados a partir de la fecha de firma de este contrato, mediante las amortizaciones fijadas de acuerdo con los pagarés mencionados en la cláusula tercera.

Séptima. Todas las prestaciones derivadas de este contrato, se pagarán en la ciudad de México, Distrito Federal, en las oficinas de la financiera, o en el lugar que ésta designe.

Octava. La financiera tendrá en todo tiempo derecho a nombrar un interventor que vigile el exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas por la deudora, siendo por cuenta de esta sueldo y gastos del mismo.

Novena. La deudora queda facultada para hacer pagos anticipados a cuenta de capital.

Décima. En garantía del crédito que se le concede por virtud de este contrato, la deudora constituye en primer lugar, prenda sobre lo siguiente:

a) Sobre las materias primas y materiales adquiridos a que se refiere la cláusula primera y los frutos, productos o artefactos que se obtengan con el crédito, aunque éstos sean futuros o pendientes, en los términos del artículos trescientos veintidós de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

b) Sobre la maquinaria y demás bienes que se detallan en el inventario anexo a este contrato y que forma parte integrante del mismo. En general la deudora garantiza el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que para ella emanen de este contrato con todos sus bienes presentes y futuros. El inventario de referencia se agrega el apéndice bajo la letra "B"; se firma por las partes y se insertará en los testimonios que de la presente se expidan.

Décima primera. Independientemente de las garantías mencionadas en la cláusula anterior, el sector, con el consentimiento de su esposa la señora, constituye hipoteca en primer lugar y a favor de esta financiera, sobre el terreno cuyas características se detallan en la declaración sexta de este instrumento, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que para la propia deudora, emanen, de este contrato y muy especialmente el puntual pago de capital, así como el de intereses aun cuando excedan de tres años.

Decimosegunda. Además de las garantías ya constituidas en las cláusulas anteriores, el señor, con el consentimiento de su esposa la señora, se constituye fiador solidario y mancomunado de la deudora, obligándose a cumplir por ésta todas y cada una de las obligaciones que la misma contrae o pueda contraer en virtud de este contrato, especialmente en el pago de pesos a que asciende el crédito otorgado, sus intereses y demás prestaciones que se deriven de la ley o de las resoluciones judiciales. El señor renuncia a los beneficios de orden, excusión, prórroga y división que establecen los artículos dos mil ochocientos catorce, dos mil ochocientos quince y demás relativos del Código Civil vigente en el Distrito Federal. No cesará la responsabilidad del fiador sino hasta cuando la Financiera se de por recibida de cuanto se le deba en virtud de este contrato. En consecuencia: a) La fiadora no quedará libre de sus obligaciones aun cuando la financiera no requiera judicialmente a la sociedad deudora por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo; b) Tampoco quedará libre de sus obligaciones el fiador, aun cuando la financiera sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses en el juicio entablado contra la deudora. Para los efectos anteriores, el fiador renuncia a los artículos dos mil ochocientos cuarenta y ocho, dos mil ochocientos cuarenta y nueve del Código Civil del Distrito Federal en cuanto puedan favorecerlo. El fiador avalará todos y cada uno de los pagarés mencionados en la cláusula tercera. Para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que para el fiador emanen de esta cláusula, y muy especialmente el puntual pago de capital y de intereses aun cuando excedan de tres años.

Decimatercera. Los bienes sobre los cuales se constituyen las garantías quedarán en poder del señor, quien se considerará para los efectos de responsabilidad civil y penal correspondientes, como depositario judicial de los mismos.

Decimacuarta. La financiera tomará por cuenta de la deudora un seguro contra incendio y riesgos ordinarios que proteja los bienes dados en garantía por una cantidad no menor de doscientos ochenta y dos mil pesos. La financiera al entregar el importe de dicho crédito, retendrá la cantidad necesaria para cubrir la prima del seguro o de los seguros por una anualidad. Al transcurrir la primera anualidad del seguro, éste podrá reducirse en forma proporcional al saldo del adeudo de la empresa deudora con la financiera. Si la deudora no renovase oportunamente su seguro, la financiera podrá ordenarlo y pagar el importe de la prima que le deberá ser reembolsada inmediatamente por la misma deudora. En caso de siniestro, la indemnización que cubra la compañía aseguradora será aplicada desde luego a la

financiera en pago de las prestaciones que adeude la deudora o de las que alcancen a ser cubiertas. La póliza de seguro que este en vigor en las diversas épocas quedará en poder de la financiera debidamente endosada por la compañía aseguradora a su favor.

Decimaquinta. La deudora no podrá dar en arrendamiento ni en explotación su empresa referida o parte de ella sin consentimiento dado por escrito de la financiera.

Decimasexta. La deudora se compromete a no retirar ninguna cantidad de la suma mencionada en la declaración cuarta de este contrato, y los accionistas de la misma expresan su conformidad con el contenido de esta cláusula por medio de una carta que entregan firmada a la financiera.

Decimaséptima. La deudora se obliga expresamente a pagar con toda puntualidad los impuestos y derechos a su cargo de su empresa mientras se encuentre en vigor este contrato, y si en cualquier tiempo no lo hiciere, la financiera podrá pagarlos por cuenta de la misma deudora y ésta se obliga a rembolsar inmediatamente el importe de los mismos y demás gastos que se causen por este motivo.

Decimoctava. Queda expresamente convenido que será suficiente la presencia de este contrato y de la certificación expedida por el contador de la financiera en el sentido de que esta última ha hecho cualquiera de los pagos a que se refieren las cláusulas decimacuarta y decimaséptima, para que el C. juez del conocimiento, despache ejecución ordenando se traben embargo en bienes de la deudora suficientes a garantizar el monto de las sumas que hubiere pagado la financiera y sus accesorios legales.

Decimanovena. La deudora autoriza expresamente a la financiera a descontar, dar en garantía y negociar en cualquier forma los pagarés con que se documente este crédito, así como el crédito mismo y en caso de descuento, en los términos del tercer párrafo del artículo trescientos veintisiete de la Ley General de Títulos de Crédito, la financiera conservará la obligación de cuidar y conservar las garantías constituidas teniendo para estos fines el carácter de mandatario de los tenedores de los títulos de crédito emitidos.

Vigésima. En caso de que la financiera descunte los documentos suscritos por la deudora, ésta esta conforme desde ahora, en que la, podrá efectuar en cualquier momento inspecciones en la empresa, exigir balances y estados de contabilidad, así como realizar avalúo de los bienes dados en garantía cuando a su juicio sea necesario. La deudora se obliga a proporcionar a la, todos los datos y documentos que le solicite en relación con el funcionamiento de su empresa.

Vigésima primera. También queda expresamente facultada La Financiera para cancelar el crédito o dar por vencidos anticipadamente los pagarés mencionados y exigir desde luego su importe, así como los réditos y las demás prestaciones derivadas de este contrato, si la deudora faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas y en general en los casos siguientes:

a) Si la deudora no pagare puntualmente a su vencimiento cualquiera de los documentos que se mencionan en la cláusula tercera;

b) Si la deudora emplea las cantidades que se le entregaron directamente en fines distintos a los pactados;

c) Si la deudora no da al interventor las facultades necesarias para que éste cumpla su función;

d) Si la deudora enajenare o gravare en todo o en parte sin consentimiento previo y por escrito de La Financiera, la empresa dada en garantía;

- e) Si dicha empresa o sus frutos o productos futuros pendientes o ya obtenidos fueren embargados en todo o en parte por autoridad judicial administrativa o de cualquier otro género;
- f) Si la deudora sin consentimiento previo y por escrito de La Financiera, diera en arrendamiento o en explotación su empresa o parte de ella;
- g) Si la deudora no pagare con toda puntualidad cualquiera de los impuestos o derechos a su cargo que se obliga a cubrir en los términos de este contrato o la prima del seguro aun cuando La Financiera los pague por cuenta de la misma deudora;
- h) Si en cualquier tiempo o por cualquier otro motivo se suspendieren los trabajos de la empresa dada en garantía, aun cuando dicha suspensión se deba a huelga, paro, falta de materia prima o cualquier otro motivo, sea éste fortuito o de fuerza mayor;
- i) Si en cualquier tiempo y sin consentimiento previo y por escrito de la Financiera, los bienes dados en garantía o parte de ellos, dejaren de encontrarse dentro del local que ocupan en la actualidad mencionado en la declaración tercera de este contrato;
- j) Si la deudora deja de asegurar su empresa en los términos establecidos en este contrato y no comprueba a La Financiera estar al corriente en el pago de las primas cuando dicha Financiera se lo solicite.
- k) Si la deudora abandona la administración de su empresa y no la atiende con el debido cuidado y eficacia a juicio de La Financiera;
- l) Si la deudora faltare al cumplimiento de la cláusula vigésima;
- m) Si la garantía que se constituye por virtud de este contrato se redujere a un dos por ciento de su valor;
- n) Si la deudora deja de pagar sin causa justificada cualquier adeudo fiscal de su empresa o si deja de pagar las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social;
- ñ) Si la deudora hubiese incurrido en falsedad en cualquiera de las declaraciones hechas en este contrato;
- o) Si la deudora no pagare puntualmente los salarios de sus trabajadores, y
- p) Si la deudora no exhibe a La Financiera, dentro de un plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura, el testimonio de la escritura en que se convenga el aumento de capital a que se refiere al declaración segunda de este instrumento, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

Vigésima segunda. Las garantías que se dejaron consignadas durarán como tales mientras permanezcan insolutas en todo o en parte, capital, sus intereses y las demás prestaciones garantizadas de tal manera que no podrá haber reducciones de la garantía por la amortización del crédito.

Vigésima tercera. Las partes designan como domicilio para todos los efectos de este contrato, los siguientes: La Financiera, la casa número... tercer piso, de la Avenida Insurgentes, de esta ciudad; la deudora, la casa número... de la calle de Vicente Eguía, en la Colonia, en esta ciudad.

Vigésima cuarta. Las partes se someten para toda interpretación, cumplimiento y ejecución de todo lo pactado en este contrato, a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal, y renuncian en su caso al fuero de su domicilio y al derecho que para alegar concede la ley, quedando no obstante facultada La Financiera para demandar a la deudora ante los Tribunales del lugar donde se encuentre.

Vigésima quinta. Todos los impuestos, derechos y demás gastos que se originen con motivo de este contrato, su registro o su cancelación, serán pagados por cuenta total de la misma deudora.

Vigésima sexta. El presente contrato deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

PERSONALIDAD

I. El señor, la acredita como gerente general de la, con la copia certificada en lo conducente de la escritura pública número... de fecha... levantada en el volumen... del protocolo a mi cargo, que agrego al apéndice de este instrumento público, bajo su número y letra "C" y se insertará en los testimonios que se expidan. El señor declara estar en pleno uso de las facultades de su cargo, pues no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas, y agrega que su representada tiene plena capacidad para las operaciones consignadas en la presente escritura.

II. El señor la acredita, así como la legal existencia de su representada, con el testimonio de la escritura número... de fecha... relacionada en el inciso primero de las declaraciones, de la cual copio lo que sigue: "Séptima. La Dirección y Administración de la Sociedad estará encomendada a un administrador general; será nombrado y removido libremente por la asamblea general de accionistas, a mayoría de votos, durará en su encargo cinco años, pudiendo ser reelecto; continuará en sus funciones aun después del plazo para el que fue designado, mientras no se nombre y tome posesión el nuevo administrador que lo substituya... Novena. Para el ejercicio de sus funciones el administrador general tendrá el poder más amplio para pleitos y cobranzas, aun con las cláusulas especiales, que requieran cláusula especial conforme a la ley, para actos de administración y para actos de dominio, todo ello de conformidad con el artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal; tendrá también poder para suscribir títulos de crédito, de conformidad con el artículo noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, y para otorgar y revocar toda clase de poderes... Cláusula transitoria: Estando representado íntegramente el capital social por los funcionarios, éstos considerarán la reunión que tienen para la firma de esta escritura, como la primer asamblea ordinaria de accionistas y, en ella, por unanimidad, toman los siguientes acuerdos: nombran como Administrador General al señor " Declara, el señor que está en pleno ejercicio del citado cargo de administrador general, y de las facultades que a tal funcionario competen, conforme a los estatutos sociales, pues no ha sido nombrado quien lo substituya, ni dichas facultades le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas, agregando que la sociedad, su representada, tiene plena capacidad jurídica para celebrar las operaciones que en esta escritura se consignan.

Yo, el notario, doy fe:

I. De que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito;

II. De conocer a los comparecientes, quienes tienen capacidad legal;

III. De que habiéndoles leído esta escritura y explicándole el valor y fuerza legal de la misma, estuvieron conformes con ella y la firmaron para constancia, declarando por sus generales ser: el

señor, mexicano por naturalización, serán carta número... de fecha , originario de , con oficinas en número... y al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, lo mismo que su representada, no acreditándolo por no traer sus comprobantes a la mano; el señor, de origen , originario de , de años, industrial, con domicilio en calle número... Colonia; su esposa la señora, originaría de , de años de edad, casada con el anterior y con el mismo domicilio de éste, dedicada al hogar; el primero al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, cubriéndolo a través de su representada, la cual también está al corriente, no acreditándolo por no traer sus comprobantes a la mano; y la segunda, o sea su esposa, declara bajo protesta de decir verdad que no lo causa. (Firmas de las partes otorgantes y del fedatario).

ARRENDAMIENTO

CONTRATO TRASLATIVO DE USO ENTRE LOS QUE ESTAN EL ARRENDAMIENTO, EL COMODATO Y DEPOSITO.

ARRENDAMIENTO:

El contrato de arrendamiento en el derecho romano se conoció como Locatio Conductio Rei, dadas las cosas en arrendamiento, Locatio Conductio Operis, arrendamiento de obras y Locatio Conductio Operarum, prestación de servicios o de trabajo.

Definición:

El art. 2398 CC. Es un contrato por virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a entregar el uso y goce temporal de una cosa a otro llamado arrendatario el cual se obliga a pagar por este uso y goce un precio cierto y en dinero.

El arrendamiento de acuerdo a su destino en materia de inmuebles puede ser para casa habitación y no podrá ser menor a un año el arrendamiento, salvo pacto en contrario.

En arrendamientos de inmuebles para comercio o industria no podrá exceder de veinte años. Pasando de los cinco años de arrendamiento se deberá inscribir en el registro público de la propiedad.

Podrán ser objeto de arrendamiento todos los bienes que al usarlos no se consuman exceptuando los que menciona la ley o son estrictamente personales, de tal suerte no se pueden arrendar los inmuebles que la ley les de carácter de propiedad de la nación, que no sea posible jurídicamente o lícitos.

En el derecho Español, se le llamaba Inquilinato al arrendamiento de bienes muebles. Se conocía como inquilino y dueño. En nuestro derecho positivo, no se da este término.

El breve antecedente del arrendamiento en nuestro país, derivó de la ley de congelamiento de rentas de 1948 que decretó Manuel Ávila Camacho en la cual, decreta que las rentas de casa habitación, locales comerciales e industriales quedaba congelado.

Esto debido a la terminación de la segunda guerra mundial que aunque sucedió en Europa el la retomó para nuestro país en materia de reordenamiento, beneficiando a los arrendatarios por más de 45 años a los arrendatarios ya que existían rentas desde 25 centavos, 1 peso, 50 pesos, etc.

Lo que para 1992–1993 en el periodo Salinista realizan una serie de ajustes en materia de arrendamiento para que poco a poco se fura descongelando las rentas ya que de ser un problema

jurídico pasó a ser un problema social, dejando la aplicación de la ley al siguiente sexenio.

El Código Civil se reformó y en materia de arrendamiento esta desde el art. 2398 hasta el art. 2496.

La Clasificación Dogmática: de este contrato es que es un contrato principal, bilateral, oneroso, conmutativo, nominado, simple, de tracto sucesivo, etc.

Especies de Contratos de Arrendamiento: El Civil, el Mercantil y el Administrativo.

- **Se considera Mercantil** cuando tiene por objeto la especulación y en materia de muebles, la especulación y el tráfico de muebles e inmuebles.
- **El Administrativo** estipulado en el art. 2411, Los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título.

La Ley de Bienes Nacionales establece que los arrendamientos en los que participe la Federación o las Empresa Paraestatales, la renta debe señalarse por la Comisión de Avalúos y Bienes Nacionales.

En relación a casa habitación tenemos el art. 2448 que habla del arrendamiento de las fincas urbanas destinadas a casa habitación y que dice, **Artículo 2448.**– Las disposiciones contenidas en este capítulo **son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables** y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Elementos de Existencia:

Son el consentimiento y el objeto.

El Consentimiento: De las dos partes.

Del arrendador: dar el uso y goce temporal de la cosa.

Del arrendatario: Pagar el precio cierto y en dinero en tiempo y forma estipulado en el contrato (renta).

Los Objetos son:

El directo: consistente en la transmisión de derechos y obligaciones, es decir entregar el uso y goce temporal y el pago de la renta.

Se puede rentar muebles corpóreos e incorpóreos (Ej.: derechos de autor). Los inmuebles, que se dividen en urbano (son para casa habitación con servicios públicos) y rústicos (para industria y comercio aunque en la actualidad ya los encontramos en la zona urbana).

No todas las cosas son consumibles y cuando es así estamos en presencia de un mutuo (préstamo de dinero).

La renta por regla general se paga en dinero o con cualquier otra cosa con tal que sea cierta y determinada, además se tienen que ajustar si así las partes lo pactan con base en los indicadores económicos publicados por el Banco de México, en los salarios mínimos, en moneda extranjera o en el Diario Oficial de la Federación, a esto se le llama Indización (esto puede ser en %, UDIS, TIE, etc.) sobre todo en las renta comerciales e industriales.

Incluso la Suprema Corte maneja la siguiente tesis, Arrendamiento, renta concertada en dólares. Es determinada desde el momento de la celebración del contrato.

Es infundado el aserto de que como el dólar varía permanentemente en su paridad con la moneda nacional, si la renta se pacta en esta divisa se impide conocer con precisión el monto del débito

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

- El arrendador se obliga aunque no haya contrato escrito a:
- Entregar la finca arrendada, con todas sus pertenencias y para el uso convenido de acuerdo a su naturaleza.
- A conceder el uso y goce temporal de la cosa.
- A entregar la cosa en condiciones de higiene y seguridad del inmueble.
- A conservar la cosa arrendada en buen estado haciendo las reparaciones necesarias.
- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa a no ser porque necesite reparaciones urgentes.
- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los vicios ocultos de la cosa.
- La entrega de la cosa se hará de acuerdo con lo pactado.
- No puede el arrendador modificar ni intervenir en el uso y goce temporal durante la vigencia del contrato.
- Si el arrendador no hace las reparaciones necesarias, podrá hacerlas el arrendatario para lo cual, tendrá que pagarse esos daños y perjuicios.
- Dar conocimiento al arrendatario de la venta del inmueble por el derecho del tanto.
- Regresar al arrendatario el saldo a su favor siempre y cuando no haya deterioro o falta de pago.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- Recibir el bien arrendado y utilizarlo para los fines establecidos.
- Satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos.
- A servirse de la cosa para el uso convenido de acuerdo a su naturaleza y destino.
- El pago de la renta se hará desde el día en que se firme el contrato; lugar de pago.– debe establecerse dónde se realizará si no se hace será en la casa o despacho del arrendatario.
- El pago puede hacerse en dinero o en frutos.
- Si por caso fortuito o por fuerza mayor no se pudiera usar la cosa arrendada podrá solicitarse una cuantía minoris, una rescisión y además pago de daños y perjuicios.

Pacta Sunt Servando Rebus Sic Stantibus se contra pone con la Teoría de la Improvisación (modificación de cláusulas).

Lo pactado entre las partes es ley, siempre y cuando las cosas permanezcan en el estado original.

Artículo 2455. El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la

tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita,

langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las

pérdidas sufridas. Las disposiciones de este artículo no son renunciabiles.

También es importante que el arrendatario tenga un seguro contra incendios (seguro locativo) sobre todo cuando se trate de locales o industrias ya que el arrendatario es responsable del incendio y tendrá que cubrir los daños y perjuicios a no ser que sea caso fortuito extraordinario.

El arrendatario debe regresar o devolver la cosa con el deterioro normal.

Así mismo en los arrendamientos que duren más de tres años podrán ser inscritos en el Registro Público.

Naturaleza de las disposiciones: Orden público y de Interés social

Artículos 2448, de la A a la M.

Artículo 2448-C. – La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles

destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será

prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, **salvo convenio en contrario**.

SUBARRENDAMIENTO

Este puede llevarse a cabo cuando hay autorización expresa del arrendador Res inter alios acta., lo celebrado y convenido en las partes surte efecto para las partes.

El arrendamiento será responsable solidario con el subarrendatario del pago de los daños y perjuicios que provoque independientemente de que es una causa de rescisión cuando no hay voluntad expresa del arrendador art. 2480, 2481, 2489 fracc. III.

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Esto está contemplado en el art. 2483.

La doctrina contempla contempla las siguientes formas:

- Terminación del plazo expreso:
- El día prefijado sin necesidad de desahucio art. 2484
- Plazo tácito; es decir cuando se cumplió el tiempo del contrato este deja de tener vigencia sin embargo las partes asumen la conducta de pagar la renta y seguir en el uso y goce temporal de la cosa por lo que en materia el contrato de vuelve indefinido debido a la tácita reconducción y podrá darse por terminado por cualquiera de las partes con aviso de 30 días de anticipación.
- Plazo indeterminado; cuando el plazo es indeterminado, sea por que existe la tácita reconducción o por que así se haya celebrado cualquiera de las partes lo puede dar por terminado art. 2478, **previo aviso en forma indubitable con 30 días de anticipación si el predio es urbano y de una año si es rústico** art. 2080.

Así mismo tratándose de bienes muebles el art. 2459 y 2460 manifiestan que

Estos plazos son renunciabiles según jurisprudencia de la suprema corte.

ARRENDAMINETO POR TIEMPO INDEFINIDO. El término legal para el previo aviso de poner fin al arrendamiento por tiempo indefinido es renunciabile

ARRENDAMINETO POR TIMPO INDEFINIDO. Efectos de la notificación de terminación del contrato. La notificación al arrendatario de ser voluntad del arrendador dar por concluido el arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato. No es término de duración sino lapso máximo para la desocupación y entrega del inmueble arrendado

- Tácita reconducción; Art. 2487.

Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

- Por convenio expreso
- Por nulidad art. 2495, complemento art. 2914.
- Por rescisión art. 2489
- Por confusión art. 2206 al 2208.
- Por pérdida o destrucción total de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor.
- Por expropiación del bien arrendado art. 2410.
- Por evicción total del bien arrendado art. 2119 y siguientes.
- Por extinción del usufructo art. 1002, 2493
- Por concurso del arrendador o del arrendatario art. 92 ley de concursos.
- No se termina por la muerte art. 2448 H; salvo pacto en contrario art. 2408.
- Por venta judicial art. 2495.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIEN SE LE DENOMINARA EN ADELANTE "EL ARRENDADOR" Y DE OTRA PARTE , EN SU CARACTER DE "ARRENDATARIO", RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE MENCIONA MAS ADELANTE Y DE ACUERDO LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara "El arrendador":

- a) Ser propietario del inmueble marcado con el No. ubicado en la calle de Col. Delegación en México, Distrito Federal.
- b) Que dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales, y que no reporta a la fecha ningún adeudo por concepto de gastos de administración, lo cual lo acredita con la documentación que exhibe en este momento, y que se agrega como anexo al presente contrato formando parte integrante del mismo .
- c) Que es su deseo celebrar el presente contrato de arrendamiento por un plazo que se considera forzoso señalado en las cláusulas del presente contrato.

II.- Declara "El arrendatario"

a) Ser mayor de edad, y encontrarse debidamente capacitado para obligarse en los términos del presente contrato.

b) Conocer el estado físico y jurídico de inmueble, y que se le ha hecho mención de las cantidades que mensualmente debe cubrir por gastos de mantenimiento, habiendo verificado personalmente ante el administrador del condominio que no se adeuda cantidad alguna por estos concepto de mantenimiento relacionados con el inmueble materia del presente contrato.

EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "El Arrendador" da en arrendamiento al "Arrendatario" el inmueble marcado con el No. de la calle del Fraccionamiento en México, Distrito Federal, recibéndolo este último en dicho concepto al momento de firma del presente contrato.

SEGUNDA.- "El Arrendatario" pagará por concepto de renta la cantidad de mensuales, más el quince por ciento por concepto de Impuesto al Valor Agregado, debiendo entregar "El Arrendador", el recibo correspondiente al arrendatario, debiéndose cubrir la renta por meses adelantados, durante los primeros cinco días de cada mes en el domicilio de "El Arrendador" o de su representante legal debidamente acreditado.

Así mismo, y en calidad de depósito, para prever cualquiera de los supuestos mencionados en este contrato, "El arrendatario" entrega en calidad de depósito al arrendador la cantidad de misma cantidad que en caso de no ser utilizada por el arrendador, deberá devolverse a la terminación del presente contrato y de sus prórrogas en su caso.

TERCERA.- El presente contrato de arrendamiento, tendrá una duración de un año forzoso para ambas partes, contado a partir de la fecha de firma del presente contrato.

CUARTA.- El Arrendatario destinará el inmueble materia del presente contrato, únicamente para uso habitacional, quedándole estrictamente prohibido destinarlo para cualquier otro fin, siendo esto una causa especial de rescisión del presente contrato.

QUINTA.- En caso de que El Arrendatario quisiera seguir arrendando el inmueble por un plazo mayor al señalado en la cláusula tercera, deberá notificarlo al arrendador con treinta días de anticipación a la fecha en que termine el presente contrato, para que El Arrendador otorgue su consentimiento con dicha petición, en ambos casos, deberá notificarse el forma fehaciente. "El Arrendador" tendrá el derecho de incrementar la renta en un por ciento en comparación al último pago realizado, condición que deberá respetar "El Arrendatario" en caso de que quisiera seguir rentando el inmueble.

SEXTA.- Queda expresamente prohibido al "Arrendatario" subarrendar, o transmitir bajo cualquier título el uso del inmueble dado en arrendamiento, siendo esta una causa especial de rescisión del presente contrato.

SEPTIMA.- En caso de que el inmueble requiera de alguna reparación cuya omisión impida el uso normal a que esta destinado el mismo, El Arrendatario se obliga a informar de esta situación al arrendador, o a su representante legal para que este se encargue de realizar las reparaciones

necesarias.

OCTAVA.- "El Arrendatario" no podrá realizar actos que vayan en contra de lo establecido por el reglamento del régimen de propiedad de condominio a que se encuentra sujeto el inmueble.

NOVENA.- "El Arrendatario" no podrá almacenar sustancias peligrosas, corrosivas, deletéicas, o inflamables en la localidad, siendo el incumplimiento de lo preceptuado en esta cláusula, causa de rescisión del presente contrato, con independencia de cubrir al arrendador y a los vecinos de los daños y perjuicios que ocasionen dichas sustancias.

DECIMA.- "El Arrendatario" recibe el inmueble en condiciones perfectas de habitabilidad, reuniendo los estándares de higiene y salubridad exigidos por Ley, obligándose a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe al momento en que se termine, rescinda o convengan las partes entregar el mismo, aceptando las modificaciones que sufra por el deterioro natural de uso, obligándose a cubrir los gastos de reparación de aquellos desperfectos que en forma intencional o accidental se ocasionen al inmueble.

DECIMA PRIMERA.- Cualquier modificación que quisiera realizar El Arrendatario, sobre el inmueble, deberá ser autorizada por El Arrendador para lo cual deberá notificarle al primero y por escrito de los cambios que quisiera realizar, debiendo existir un documento por parte del arrendador que autorice dichas modificaciones.

DECIMA SEGUNDA.- "El arrendatario" se obliga a pagar el importe de los recibos que por derecho por servicio de agua, luz, servicio de televisión por cable, mantenimiento y cualquier otro con que cuente el inmueble, comprometiéndose a entregar al momento de cubrir las rentas, los recibos del mes inmediato anterior al "Arrendador".

DECIMA TERCERA.- En virtud de que el servicio telefónico se encuentra contratado a nombre del "Arrendador". el "Arrendatario" se compromete a no modificar ante la Compañía de Teléfonos que presta el servicio, el contrato inicial celebrado entre ésta y el "El Arrendador", así como a cubrir oportunamente el importe por dicho servicio para evitar la suspensión del mismo, en caso de incumplimiento de lo establecido en la presente cláusula, el arrendatario deberá cubrir el importe de los gastos y gestiones que se cobren para lograr la reinstalación del mismo, o bien si el "Arrendador" para evitar la suspensión cubriera algún gasto que no le corresponda, el "Arrendatario" deberá reintegrar dichas cantidades más los intereses generados desde la fecha de pago hasta la fecha en que se haga la devolución.

DECIMA CUARTA.- "El arrendatario" se obliga a contratar una fianza de cumplimiento ante la Compañía afianzadora que designe "El arrendador" relacionada con las obligaciones contenidas con el presente contrato y a renovar dicha fianza en caso de renovación del contrato, o bien, actualizar el monto de la fianza en caso de que exista un aumento en las obligaciones de pago aquí establecidas en el presente contrato.

DECIMA QUINTA.- "El arrendador" no se responsabiliza por la seguridad de los bienes muebles y contenidos que "El arrendatario" introduzca al inmueble arrendado.

DECIMA SEXTA.- "El arrendatario" esta consciente por así habersele explicado, que no existe duda alguna en que su responsabilidad no termina sino hasta el momento en que "El arrendador" se de por recibido a su entera satisfacción del inmueble arrendado.

DECIMA SEPTIMA.- Las partes que intervienen en el presente contrato, se someten a la jurisdicción y Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, en todo lo relacionado al cumplimiento del

mismo.

DECIMA OCTAVA.– Las partes señalan como sus domicilios para oír cualquier tipo de notificaciones, emplazamientos o recibir documentos los siguientes:

"EL ARRENDADOR":

"EL ARRENDATARIO":

DECIMA NOVENA.– Las partes señalan como pena convencional para el caso de que algunas de ellas incumplan con lo establecido con el presente contrato, o cualquier disposición relativa al mismo, el importe de un mes de renta, vigente al momento en que sea exigible la misma, quedando facultado "El arrendador" para retener del depósito mencionado en la cláusula segunda las cantidades a él entregadas por este concepto.

VIGESIMA.– Leído por ambas partes el presente contrato, lo firman ante la presencia de los testigos que se señalan al calce en cada una de sus hojas y al final en esta última, a los días del mes de 199 , en la Ciudad de México, Distrito Federal, manifestando que no existió dolo, violencia, lesión, o algún otro tipo de vicio en el consentimiento en la realización del mismo.

"EL ARRENDADOR" "EL ARRENDATARIO"

TESTIGO TESTIGO

COMODATO

Es el segundo contrato traslativo de uso art. 2497 al 2515.

Es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder el uso gratuito de una cosa no fungible y el otro contratante asume la obligación de restituirla individualmente.

Este contrato se clasifica como principal, bilateral, consensual, gratuito, intuitus personae art. 2500 en correlación con el 2515.

Este es un contrato de préstamo y así mismo es traslativo de uso temporal y en el cual tendrá que estipularse por regla general un plazo.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA O ESSENCIALES

Consentimiento: El consentimiento en relación a el comodante que es el que otorga la cosa no fungible y el comodatario que recibe ese préstamo gratuito. Es intuitus personae y este derecho no puede ser transmitido de ninguna forma.

Objeto: Que es la transmisión de derechos y obligaciones con obligación de restituirla.

CAPACIDAD

Art. 2499 Y 1798 CC.

OBLIGACIONES DEL COMODANTE

- ◆ Conceder en forma gratuita el uso temporal de una cosa no fungible art. 2011 fracc. II y 2080

CC.

- ◆ Son accesorias – conservación de la cosa art. 2514 CC.
- ◆ Indemnizar (en caso de alguna mejora de parte del comodatario).

OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

- ◆ Conservar la cosa 2497, 2502 y 2503 CC.
- ◆ Usar la cosa personalmente y de manera convenida 2500, 2504 al 2507 CC.
- ◆ Restituir la cosa 2497, 2509 y 2512 CC.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL COMODATO

- Por vencimiento del plazo.
- Perecimiento de la cosa.
- Muerte del comodatario.
- Revocación anticipada.
- Por mutuo consentimiento.

CONTRATO DE COMODATO SOBRE BIEN MUEBLE

CONTRATO DE COMODATO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EN SU CARACTER DE COMODANTE Y DE OTRA PARTE EN SU CARACTER DE COMODATARIO, DE ACUERDO A LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.– Declara el comodante:

- a) Estar en posibilidad de conceder el uso del bien materia del presente contrato, sin necesidad de acreditar la titularidad o causa de posesión del bien, por ser esto un hecho público, notorio y conocido entre las partes.
- b) Encontrarse debidamente capacitado para la celebración del presente contrato, ser mayor de edad, con domicilio en Fraccionamiento, el cual señala para todos los efectos legales a que haya lugar.

II.– Declara el comodatario:

- a) Que ha solicitado al comodante el uso del bien materia del presente contrato, y que ha acudido a este por saber que el comodante cuenta con el mismo.
- b) Ser mayor de edad, encontrarse debidamente capacitado para la celebración del presente contrato, señalando como domicilio para todos los efectos legales a que haya lugar, la casa marcada con el No. del Fraccionamiento, en .

EXPUESTO LO ANTERIOR OTORGAN LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA.– El comodante entrega en este momento al comodatario quien se obliga a usarlo de acuerdo a la propia naturaleza el mismo, (objeto) misma que no tiene defectos por lo cual el comodatario no puede alegar la causación de perjuicios en su contra.

SEGUNDA.– El comodatario se obliga a restituir el bien que le ha sido entregado en un plazo no mayor a contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

TERCERA.- El comodatario no puede conceder a un tercero el uso del bien materia del presente contrato, ya que la celebración del mismo se deriva del conocimiento que las partes se tienen.

CUARTA.- Los frutos que genere el bien entregado en este momento al comodatario, serán de exclusiva propiedad del comodante, obligándose el comodatario a entregarlos al comodante en el momento que estos se generen, derivándose la facultad del comodante de exigir en cualquier momento de la entrega de los frutos generados.

QUINTA.- El comodatario se obliga a cuidar y proteger como buen padre de familia del bien entregado, y a responder por su culpa de cualquier deterioro que este sufra inclusive si se emplea en uso distinto a la naturaleza del mismo, o si se excediese en el plazo convenido.

SEXTA.- Ambas partes establecen para efectos de lo establecido en el artículo 2,503 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo en las demás Entidades Federativas de la República Mexicana, como valor del bien la cantidad de misma que será indexada en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor, al momento del plazo establecido para su devolución, o bien si se excediere en el plazo, al momento en que este sea cumplido.

SEPTIMA.- El comodatario responde de la pérdida del bien, aún cuando la pérdida se derive de caso fortuito o fuerza mayor.

OCTAVA.- Las partes se someten expresamente para todo lo relacionado con el cumplimiento del presente contrato a las Leyes y Tribunales de .

NOVENA.- El comodatario se obliga a notificar al comodante en un plazo no mayor de cinco días y en forma fehaciente en caso de que tuviere un cambio de domicilio distinto al señalado en la declaración segunda inciso b), mismo que se tiene como domicilio para oír cualquier notificación y recibir documentos para todos los efectos legales a que haya lugar.

Las partes firman el presente contrato en la Ciudad de a los días del mes de de 199 , firmando al calce en cada una de las hojas y al final en esta última

COMODANTE COMODATARIO

T E S T I G O S

CONTRATO DE COMODATO SOBRE BIEN INMUEBLE

CONTRATO DE COMODATO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL COMODANTE, Y DE OTRA PARTE A QUIEN PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARA EL COMODATARIO, DE ACUERDO A LO QUE SE CONTIENE EN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

DECLARA EL COMODANTE

I.- Ser legítimo propietario del inmueble marcado con el número de la calle de , colonia mismo que cuenta con una superficie de metros cuadrados.

II.- Tener celebrado con el señor (COMODATARIO) un contrato de prestación de servicios

consistente en lo que representa para el comodante una gran ventaja de desarrollo en su empresa.

DECLARA EL COMODATARIO

A) Encontrase interesado por establecer sus oficinas en la ciudad de México, Distrito Federal, así como seguir desarrollando con el comodante algunos negocios en forma conjunta.

b) Conocer el inmueble descrito en la declaración primera inciso (a) del presente contrato, manifestando que dicho inmueble cubre los requisitos necesarios para el establecimiento de su negocio.

Atentas las partes a las declaraciones formuladas con anterioridad manifiestan su conformidad en otorgar lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.– El comodante concede al comodatario en forma gratuita el uso del inmueble marcado con el número de la calle de en la colonia el cual ha quedado descrito en las declaraciones del presente contrato, aceptándolo este último en las actuales condiciones físicas en que se encuentra y obligándose a devolverlo en el mismo estado al comodante.

SEGUNDA.– El Comodatario se obliga a utilizar el inmueble únicamente para establecer sus oficinas generales para la operación de la negociación denominada quedándole expresamente prohibido utilizarlo para cualquier otro fin.

TERCERA.– Las partes establecen como plazo máximo de duración del presente contrato doce meses, quedando sujeto a la condición de que le comodatario siga realizando negocios en forma conjunta con el comodante y a mantener vigente el contrato de prestación de servicios mencionado en la declaración primera inciso b) que antecede, entendiéndose para todos los efectos legales a que haya lugar, que en caso de que no se cubran las facturas que entregue el comodante al comodatario, que este último ha decidido terminar con la buena marcha de los negocios que hasta la fecha han realizado, por lo que será causa suficiente para que el comodante solicite al comodatario la desocupación del inmueble materia del presente contrato, misma desocupación que deberá solicitarse en forma fehaciente con treinta días de anticipación, este plazo de desocupación es el que previamente han fijado las partes.

CUARTA.– Para el caso de que concluido el plazo fijado para la desocupación del inmueble, o cumplida la condición establecida en la cláusula que antecede, y el comodatario no haya desocupado, este último deberá pagar una renta mensual de \$ pesos moneda nacional por concepto de renta, con independencia de las acciones legales que quisiere ejercer el comodante para lograr la desocupación del inmueble.

QUINTA.– El comodatario se obliga a mantener el inmueble en el estado en que lo recibe, y en el caso de que este sufiere algún deterioro por cualquier circunstancia, se obliga a repararlo para devolverlo en perfectas condiciones al comodante, excepto en aquellos casos que el deterioro fuere por una causa derivada del uso normal del inmueble.

SEXTA.– Ambas partes establecen para efectos de lo establecido en el artículo 2,503 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo en las demás Entidades Federativas de la República Mexicana, como valor del bien la cantidad de misma que será indexada en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor, al momento del plazo establecido para su devolución, o bien si se excediere en el plazo, al momento en que este sea cumplido.

SEPTIMA.- El comodatario responde de la pérdida del bien, aún cuando la pérdida se derive de caso fortuito o fuerza mayor.

OCTAVA.- Las partes se someten expresamente para todo lo relacionado con el cumplimiento del presente contrato a las Leyes y Tribunales de .

NOVENA.- El comodatario se obliga a notificar al comodante en un plazo no mayor de cinco días y en forma fehaciente en caso de que tuviere un cambio de domicilio distinto al señalado en la declaración segunda inciso b), mismo que se tiene como domicilio para oír cualquier notificación y recibir documentos para todos los efectos legales a que haya lugar.

Las partes firman el presente contrato en la Ciudad de a los días del mes de de 199 , firmando al calce en cada una de las hojas y al final en esta última

COMODANTE COMODATARIO

T E S T I G O S

DEPÓSITO

Mediante este una parte se obliga a custodiar una cosa (mueble o inmueble) que otra parte, le confía, y a restituirla cuando este se la pida.

CARACTERÍSTICAS

- ◆ Principal: Existe y subsiste por sí mismo, no depende de ningún otro contrato.
- ◆ Bilateral: Porque se establecen derechos y obligaciones para ambas partes.
- ◆ Oneroso: Por naturaleza puesto que hay gravámenes y recíprocos.
- ◆ Gratuito: Cuando de modo expreso se conviene se pague ninguna retribución al depositario.
- ◆ De tracto sucesivo: Sus efectos se prolongan a través del tiempo.
- ◆ Consensual en oposición a real: porque se perfecciona con el solo consentimiento.
- ◆ Consensual en oposición a formal: No se necesita que el consentimiento se manifieste por algún medio para su validez.
- ◆ Intuitu personae: Adquiere este carácter porque se toman en consideración las cualidades del depositario.

CLASES DE DEPOSITO

- Por la legislación que lo regula:
 - ◆ Depósito civil: Siempre que no sea ni mercantil ni administrativo
 - ◆ Depósito mercantil: Este tiene su origen en una operación comercial
 - ◆ Depósito administrativo: Tiene este carácter el depósito que se hace ante un órgano administrativo
 - ◆ Depósito bancario: Este se realiza en las instituciones de crédito construidas conforme a la ley de la materia y debidamente autorizadas
- Depósito en establecimientos donde se reciben huéspedes.
- Depósito de cosas en fondas, cafés, casas de baño y otros establecimientos análogos.

ELEMENTOS ESENCIALES

Consentimiento: Este sigue las reglas generales relativas a su formación.

Objeto: Lo constituyen los bienes muebles e inmuebles

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Capacidad: Se requiere la capacidad general para realizar este contrato

Forma: Es consensual en oposición a forma, y cuando se celebra por escrito como un medio de forma

OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO

- ◆ Recibir la cosa.
- ◆ Guardar y conservar la cosa.
- ◆ Restituir la cosa: Se deberá restituir la misma cosa depositada, a la persona (s) que la depósito, en el lugar y fecha convenidas.

OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE

- ◆ Entregar la cosa: Esto deberá ser en el tiempo, lugar y forma convenidos.
- ◆ Pagar la retribución, salvo en pacto contrario.
- ◆ Indemnizar al depositario.
- ◆ Pagar los gastos de entrega de la cosa.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO

- Vencimiento del término.
- Cumplimiento de la condición resolutoria (convenida expresamente).
- Pérdida de la cosa depositada.
- Cuando las calidades de depositante y depositario se reúnen en una misma persona.
- Por denuncia unilateral.

CONTRATO DE DEPÓSITO

En la Ciudad de México, a los... días del mes de de , yo, el Licenciado... notario número... del Distrito Federal, hago, constar que ante mí comparecieron los señores y a efecto de formalizar el Contrato de Depósito, el que se formula de acuerdo a los antecedentes y cláusulas siguientes.

ANTECEDENTES:

I. Declara el señor ser propietario del siguiente bien mueble (describirlo en sus medidas, color, forma, matrícula, número de serie, y demás características para llegar a su plena identificación), o en su caso (describir el bien inmueble, casa número... de la calle... y lote de terreno en que se encuentra edificada, con su superficie, medidas, linderos y datos de registro en el Registro Público de la Propiedad, y demás características contenidas en el título de propiedad) que se encuentra al corriente en el pago de su impuesto predial, según boleta que se tiene a la vista y se transcribe; también tiene servicio de agua, conforme a la boleta correspondiente que se transcribe; etc., etc.

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes

CLÁUSULAS:

Primera. El señor conviene a sus intereses dar en custodia a persona segura y de su confianza, que en el caso lo es el señor el bien mueble, o inmueble (en su caso), descrito en antecedentes de este propio instrumento, y a quien le ha suplicado lo conserve en calidad de depósito los relacionados bienes, y en lo cual es conforme,

condesciende y acepta en esos términos el citado señor, lo que así se hace constar para todos los efectos legales que en derecho hubiere lugar.

Segunda. El señor, se da por recibido (del bien mueble o inmueble en su caso) y se obliga a conservarlos en su poder en el mismo buen estado en que hoy se hace la entrega de los mismos, en calidad de depositario de tales (muebles o inmuebles), comprometiéndose a custodiarlos como si fueran cosa propia, y como buen padre de familia, y obligándose a devolverlos a su depositante tan luego como para ello fuere requerido en (se expresará el lugar o el tiempo fijado para tal devolución), bajo la pena de daños e indemnización de los perjuicios y costas judiciales.

Tercera. El señor se obliga a no exigir retribución alguna por el depósito aquí constituido, por lo que releva de la obligación a su depositario por todo el tiempo que se ha fijado en la constitución del mismo.

Cuarta. Los gastos, derechos y honorarios que se causen en el otorgamiento de este instrumento público, son por cuenta total del depositante.

Quinta. Para la interpretación, cumplimiento y ejecución de todo lo pactado, los otorgantes se someten a las disposiciones legales que regulan el depósito civil en la Ley Substantial Civil y a los Tribunales competentes de esta ciudad de México, Distrito Federal, haciendo expresa renuncia al fuero de sus actuales o futuros domicilios.

GENERALES:

Los otorgantes manifiestan ser: el señor originario de... donde nació el día... del mes de... del año... mayor de edad, soltero, comerciante, estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta sin justificarlo; el señor, originario, de... donde nació el día... del mes de... del año... mayor de edad, empleado particular, casado, y también estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta sin acreditarlo documentalmente, agregando que no tienen ninguna relación de parentesco para los efectos de la Ley del Impuesto sobre Donaciones.

Certifico: haber redactado la presente escritura:

Lo relacionado e inserto en ella concuerda con los documentos originales que he tenido a la vista y a los que me remito;

Los otorgantes tienen capacidad legal para celebrar el acto contenido en este instrumento, mismo que les fue leído y explicado, por cuanto a su fuerza y consecuencias legales, la ratifican y firman para constancia el día... del mes y año al principio citados. Doy fe.

INDICE

Pag.

PERMUTA .. 1

DONACIÓN 13

COMPRAVENTA ... 23

CONTRATO DE MUTUO . 80

ARRENDAMIENTO ... 97

COMODATO .. 106

DEPÓSITO . 112

101