

## CARÁTULA CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Documento integrante del contrato, de carácter informativo y vinculante para efectos de claridad, transparencia y correcta identificación de los elementos esenciales de la operación. Formato estructurado conforme a principios de claridad, transparencia y equilibrio contractual en operaciones inmobiliarias entre particulares. CV20260323

### I. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO

- Lugar y fecha de celebración: \_\_\_\_\_
- Fecha límite para firma de la escritura pública: \_\_\_\_\_

### II. DATOS DEL VENDEDOR

- Nombre completo: \_\_\_\_\_
- Tipo de persona (física o moral): \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_
- Estado Civil: \_\_\_\_\_ Régimen: \_\_\_\_\_
- Domicilio: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Correo electrónico: \_\_\_\_\_ Número de WhatsApp: \_\_\_\_\_
- En su caso, nombre del apoderado: \_\_\_\_\_

### III. DATOS DEL COMPRADOR

- Nombre completo: \_\_\_\_\_
- Tipo de persona (física o moral): \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_
- Estado Civil: \_\_\_\_\_ Régimen: \_\_\_\_\_
- Domicilio: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Correo electrónico: \_\_\_\_\_ Número de WhatsApp: \_\_\_\_\_
- En su caso, nombre del apoderado: \_\_\_\_\_

### IV. DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA

- Ubicación completa: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Superficie: \_\_\_\_\_ metros cuadrados. Escritura pública número: \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ Otorgada ante la notaría: \_\_\_\_\_ del estado de: \_\_\_\_\_
- Datos del Registro Público: \_\_\_\_\_
- Naturaleza física del inmueble (referencial y no limitativa): \_\_\_\_\_

La descripción de la naturaleza física del inmueble tiene carácter meramente descriptivo y referencial, sin constituir garantía de uso específico, destino, aprovechamiento o régimen jurídico distinto al que resulte de la legislación aplicable y de los documentos de propiedad.

### V. CONDICIONES ECONÓMICAS ESENCIALES

- Precio total del inmueble: \_\_\_\_\_
- Pago parcial del precio: \_\_\_\_\_

La diferencia del precio será cubierta al momento de la formalización en escritura pública de la compraventa ante Notario Público, dentro del plazo de \_\_\_\_\_ días naturales contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato.

### VI. ANEXOS QUE SE INTEGRAN AL CONTRATO EN COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Identificaciones oficiales de las partes | <input type="checkbox"/> Escritura del inmueble  |
| <input type="checkbox"/> Poder notarial (en su caso)              | <input type="checkbox"/> Documentación registral |
| <input type="checkbox"/> Documentación fiscal                     | <input type="checkbox"/> Otros: _____            |

## VII. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes acuerdan que cualquier diferencia derivada del presente contrato procurará resolverse mediante mecanismos alternativos de solución de controversias, privilegiando la mediación o conciliación a través del **Centro de Mediación y Arbitraje del Consejo Nacional Inmobiliario (CNI)** u otra institución que de común acuerdo determinen, sin perjuicio del derecho de acudir a la jurisdicción competente en los términos del contrato.

## VIII. INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS PARTICIPANTES

• Intermediario captador: \_\_\_\_\_

¿Es asociado activo del CNI?: \_\_\_\_\_

• Intermediario colocador: \_\_\_\_\_

¿Es asociado activo del CNI?: \_\_\_\_\_

## IX. INTEGRACIÓN Y VALIDEZ DEL LLENADO MANUSCRITO

La presente carátula forma parte integrante del contrato de compraventa inmobiliaria y los datos aquí contenidos se tienen por reproducidos en su clausulado para todos los efectos legales.

Las partes acuerdan expresamente que los datos de esta carátula podrán ser llenados de manera manuscrita al momento de su firma, teniendo plena validez jurídica.

## NATURALEZA DE LA OPERACIÓN Y ESTÁNDARES CONTRACTUALES

### DECLARACIONES SOBRE LA NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

Las partes manifiestan que la presente operación se celebra entre particulares, derivada de un acto aislado de disposición patrimonial por parte del VENDEDOR, quien no realiza de manera habitual actividades de comercialización inmobiliaria con fines empresariales.

Lo anterior es independiente de la eventual intervención de intermediarios inmobiliarios, cuya participación se limita a actividades de promoción, enlace o gestión, sin que ello modifique la naturaleza civil de la presente operación.

### ESTÁNDAR DE REDACCIÓN Y EQUILIBRIO CONTRACTUAL

El presente formato ha sido estructurado conforme a principios de:

- equidad contractual,
- buena fe,
- transparencia,
- proporcionalidad de obligaciones,
- y claridad en la información relevante para las partes,

con el objeto de evitar estipulaciones ambiguas, desproporcionadas o que generen desequilibrios injustificados.

### REFERENCIA INSTITUCIONAL Y MODELO CONTRACTUAL

El presente contrato utiliza un formato estructurado con fines de claridad, equilibrio contractual y prevención de controversias en operaciones inmobiliarias entre particulares.

Las partes reconocen que dicho formato deriva de un modelo desarrollado en el entorno profesional de Conapi Consejo Nacional Inmobiliario, Asociación Civil, denominada en lo sucesivo como Consejo Nacional Inmobiliario (CNI), con carácter exclusivamente técnico, metodológico e informativo.

En consecuencia, el CNI:

I. No interviene como parte en la presente operación;

II. No participa en la negociación, celebración ni ejecución del presente contrato;

III. No asume obligación, responsabilidad ni relación jurídica alguna, ya sea de carácter civil, mercantil, profesional o de cualquier otra naturaleza, frente a las partes o terceros; y

IV. No valida, supervisa ni garantiza el contenido específico del presente contrato ni su correcta aplicación por las partes o por terceros.

La utilización del presente formato no implica prestación de servicios, asesoría, intermediación, representación, certificación ni validación jurídica por parte del CNI, ni genera derecho alguno a favor de las partes o de terceros.

Asimismo, las partes reconocen que el CNI no percibe ni percibirá honorarios, comisiones o contraprestación económica alguna derivada del presente contrato o de los actos relacionados con el mismo.

El uso del presente formato por las partes se realiza bajo su exclusiva responsabilidad, por lo que el CNI no responderá en ningún caso por:

a) errores en su llenado;

b) omisiones;

c) interpretaciones;

d) ejecución del contrato; ni

e) consecuencias jurídicas derivadas de su utilización.

El uso indebido del presente formato por terceros no autorizados podrá dar lugar a las acciones legales correspondientes conforme a la legislación aplicable.

En ningún caso la referencia al CNI podrá interpretarse como:

- I. participación en la operación;
- II. asunción de obligación o responsabilidad;
- III. garantía de resultado;
- IV. respaldo institucional de la operación; ni
- V. generación de confianza jurídica protegida en favor de las partes o de terceros.

### **PREVALENCIA DE LA CARÁTULA**

La presente carátula forma parte integrante del contrato y prevalecerá para efectos interpretativos respecto de los elementos esenciales de la operación, en caso de discrepancia con el clausulado.

---

## **CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL VENDEDOR Y POR LA OTRA EL COMPRADOR, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

### **I. DECLARACIONES**

#### **I.1 Declara EL VENDEDOR:**

- a) Ser una persona física o moral, de acuerdo a lo detallado en la carátula de este contrato, con capacidad legal para obligarse en los términos del presente contrato; y que, en su caso, el apoderado que lo representa cuenta con facultades suficientes y en vigor de acuerdo a la legislación aplicable.
- b) Ser legítimo propietario del inmueble objeto de este contrato, lo cual acredita con escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, misma que se exhibe para este acto y cuya copia fotostática simple se anexa al presente, y que se entregará al Notario Público que intervenga en la formalización en escritura pública de la compraventa.
- c) Que el inmueble no se encuentra sujeto a litigio, gravamen, embargo, usufructo, limitación de dominio o afectación alguna, salvo las expresamente manifestadas en este contrato.  
Para el caso de existir gravamen oculto, el VENDEDOR se obliga a liberarlo por su cuenta y costo antes de la firma de la escritura ante Notario Público, sin que ello genere prórroga automática, salvo acuerdo expreso y por escrito entre las partes, considerándose su incumplimiento como imputable al VENDEDOR para todos los efectos legales del presente contrato.
- d) Tener la voluntad libre y expresa de vender el inmueble descrito en el presente contrato, obligándose en forma directa a la transmisión de la propiedad en los términos aquí pactados, así como a su formalización en escritura pública ante Notario Público conforme a la legislación aplicable.

#### **I.2 Declara EL COMPRADOR:**

- a) Ser una persona física o moral, de acuerdo a lo detallado en la carátula de este contrato, con capacidad legal para obligarse en los términos del presente contrato; y que, en su caso, el apoderado que lo representa cuenta con facultades suficientes y en vigor de acuerdo a la legislación aplicable.
- b) Tener interés jurídico y económico en adquirir el inmueble descrito en este contrato.
- c) Contar con los recursos propios o financiamiento ya disponible para cumplir con el pago del precio pactado, los cuales provienen de actividades lícitas y de fuentes legítimas, obligándose a sacar en paz y a salvo al VENDEDOR de cualquier reclamación de autoridad derivada del origen de dichos recursos.

#### **I.3 Declaran AMBAS PARTES:**

- a) Que se reconocen capacidad legal suficiente.
- b) Que el presente contrato se celebra conforme a los principios de autonomía de la voluntad, buena fe y certeza jurídica.
- c) Que conocen el alcance legal del presente contrato de compraventa, obligándose a su cumplimiento en todos sus términos, así como a su formalización en escritura pública ante Notario Público conforme a lo pactado.
- d) Las partes manifiestan bajo protesta de decir verdad que la presente operación deriva de un acto aislado de disposición patrimonial por parte del VENDEDOR, quien no realiza de manera habitual, profesional ni empresarial la comercialización de bienes inmuebles.  
En consecuencia, las partes reconocen que el presente contrato se celebra como un acto de naturaleza estrictamente civil entre particulares, regido primordialmente por la legislación civil aplicable.  
Asimismo, manifiestan expresamente que no existe relación de consumo en términos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, al no actualizarse los supuestos de proveedor y consumidor, sin que ello implique renuncia a derechos irrenunciables ni a disposiciones de orden público.

Las partes reconocen que la intervención de terceros, incluyendo intermediarios inmobiliarios, no modifica la naturaleza civil de la operación ni genera relación de consumo.

Para todos los efectos legales, las partes declaran reconocer que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra plenamente identificado en la carátula del mismo, la cual forma parte integrante del contrato, teniendo dicha descripción pleno valor jurídico y probatorio.

## II. CLÁUSULAS

### PRIMERA. OBJETO DE LA COMPRAVENTA

El VENDEDOR vende y el COMPRADOR adquiere para sí el inmueble descrito en la carátula del presente contrato, con todos sus usos, costumbres, accesiones y servidumbres, en el estado físico y jurídico en que se encuentra, salvo lo expresamente pactado en este instrumento.

En consecuencia, las partes reconocen que mediante el presente contrato se celebra una compraventa obligacional, obligándose el VENDEDOR a transmitir la propiedad y el COMPRADOR a pagar el precio en los términos pactados, así como ambas partes a formalizar la operación mediante escritura pública ante Notario Público conforme a la legislación aplicable.

### SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO

Las partes acuerdan que el precio total de la compraventa es el señalado en la carátula del presente contrato, el cual constituye una obligación líquida, cierta y exigible a cargo del COMPRADOR.

El pago del precio se realizará de la siguiente forma:

#### I. Pago parcial del precio

En este acto, el COMPRADOR entrega al VENDEDOR la cantidad indicada en la carátula, la cual el VENDEDOR declara haber recibido a su entera satisfacción, reconociéndose expresamente como **pago parcial del precio pactado**, sirviendo el presente contrato como el más amplio recibo que en derecho proceda.

Dicho pago será imputado al precio total de la operación y no tiene el carácter de arras, depósito en garantía ni pago sujeto a condición distinta a lo expresamente pactado en este contrato.

#### II. Pago del saldo del precio

El saldo del precio será cubierto por el COMPRADOR en una sola exhibición al momento de la firma de la escritura pública de compraventa ante Notario Público, mediante el medio de pago legalmente permitido y aceptado por el fedatario, conforme a la legislación aplicable.

#### III. Naturaleza y exigibilidad

Las partes acuerdan que:

- a) No existe pacto de financiamiento, pago en parcialidades, condición o plazo adicional distinto a lo aquí establecido;
- b) El pago parcial entregado se imputará íntegramente al precio total al momento de la formalización en escritura pública;
- c) El presente contrato constituye documento base de acción para exigir el pago del saldo del precio, así como el cumplimiento de todas las obligaciones aquí pactadas.

### TERCERA. ESCRITURACIÓN

Las partes acuerdan que la presente compraventa será formalizada mediante escritura pública ante Notario Público dentro del plazo señalado en la carátula del presente contrato.

Para tal efecto, el VENDEDOR y el COMPRADOR se obligan a comparecer ante el fedatario que de común acuerdo designen, exhibiendo la documentación necesaria y realizando los actos requeridos para la formalización de la escritura correspondiente.

El incumplimiento de esta obligación dará derecho a la parte cumplida a exigir judicialmente el otorgamiento y firma de la escritura pública, así como el cumplimiento forzoso del presente contrato.

### CUARTA. OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR

Las partes reconocen que la compraventa materia del presente contrato se encuentra plenamente celebrada, por lo que se obligan de manera irrevocable a su formalización mediante escritura pública ante Notario Público en la fecha establecida en la carátula del presente contrato.

En consecuencia, ninguna de las partes podrá retractarse de la operación, subsistiendo en todo momento la obligación de comparecer a la firma de la escritura pública y cumplir con las obligaciones pactadas.

En caso de incumplimiento por cualquiera de las partes, la parte cumplida podrá exigir el cumplimiento forzoso del contrato, así como el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, o en su caso, la rescisión del contrato con las consecuencias legales y contractuales aplicables.

### QUINTA. DESIGNACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO

La compraventa materia del presente contrato deberá formalizarse mediante escritura pública ante Notario Público designado de común acuerdo por las partes.

Dicho Notario Público deberá ser designado dentro de un plazo máximo de diez días naturales contados a partir de la firma del presente contrato.

En caso de que las partes no logren ponerse de acuerdo dentro del plazo señalado, cada una podrá proponer un Notario Público distinto, solicitando a la notaría correspondiente que emita por escrito una propuesta de servicios y cotización integral, la cual deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

- a) Honorarios notariales y gastos estimados de la operación;
- b) Tiempos aproximados para la formalización de la escritura pública, considerando la gestión administrativa y registral correspondiente;
- c) Alcance de los servicios notariales, incluyendo la tramitación ante autoridades catastrales, registrales y fiscales;
- d) Estimación preliminar y no vinculante del Impuesto sobre la Renta a cargo del VENDEDOR, así como de los impuestos, derechos y contribuciones aplicables a la operación, incluyendo, en su caso, el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, derechos registrales, catastrales y demás conceptos relacionados con la formalización de la compraventa; y
- e) Descripción general de los criterios fiscales utilizados para la estimación referida en el inciso anterior, precisando que dichos cálculos tienen carácter orientativo, se encuentran sujetos a la validación final conforme a la documentación completa y a la legislación fiscal aplicable, y no constituyen determinación definitiva ni generan responsabilidad para la notaría.

Con base en la información proporcionada por las notarías propuestas, las partes analizarán y elegirán de común acuerdo la opción que resulte más conveniente, atendiendo a criterios objetivos de legalidad, eficiencia, costo razonable, transparencia fiscal y equilibrio entre las partes.

En caso de persistir la falta de acuerdo, las partes podrán, de común acuerdo, solicitar la intervención de una instancia especializada en facilitación y solución de controversias, como el **Centro de Mediación y Arbitraje del Consejo Nacional Inmobiliario (CNI)**, a efecto de que coadyuve de manera imparcial en la revisión de las propuestas y facilite la designación del Notario Público, sin que dicha intervención tenga carácter vinculante ni implique sustitución de la voluntad de las partes.

La falta de acuerdo inicial en la designación del Notario Público no se considerará incumplimiento del presente contrato, siempre que las partes actúen de buena fe y conforme al procedimiento establecido en la presente cláusula, quedando a salvo la obligación de formalizar la compraventa materia del presente contrato dentro de los plazos previstos en el mismo, salvo los supuestos de suspensión expresamente en él contemplado.

En caso de falta de acuerdo o inactividad de cualquiera de las partes, la parte diligente podrá continuar el proceso de formalización con el notario que haya propuesto, siempre que haya notificado previamente a la contraparte.

#### **SEXTA. GASTOS E IMPUESTOS**

Las partes acuerdan que:

I. El COMPRADOR cubrirá:

- a) Honorarios notariales;
- b) Derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- c) Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles;
- d) Gastos de escrituración, certificados, constancias y trámites administrativos ordinarios de la operación.

II. El VENDEDOR cubrirá:

- a) El Impuesto sobre la Renta que, en su caso, corresponda por la enajenación;
- b) Los gastos necesarios para acreditar la propiedad y libertad del inmueble, salvo pacto en contrario.

III. Cualquier gasto extraordinario no previsto será cubierto por la parte que lo origine o, en su caso, conforme a acuerdo entre las partes.

#### **SÉPTIMA. ESTADO LEGAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE**

EL VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble:

- a) Libre de gravámenes y adeudos.
- b) Al corriente en predial, agua y demás contribuciones.
- c) En el mismo estado físico en que se encuentra a la fecha de firma del presente contrato.

#### **OCTAVA. NO TRANSMISIÓN DE DOMINIO NI POSESIÓN JURÍDICA**

Las partes reconocen que la transmisión del dominio del inmueble se perfeccionará jurídicamente mediante su formalización en escritura pública ante Notario Público y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en términos de la legislación aplicable.

Lo anterior no afecta la validez ni eficacia del presente contrato de compraventa, el cual genera desde su firma obligaciones exigibles entre las partes.

#### **NOVENA. POSESIÓN DEL INMUEBLE**

Las partes acuerdan que la posesión material y jurídica del inmueble no será entregada al COMPRADOR sino hasta el momento de la formalización en escritura pública de la compraventa y el pago total del precio pactado, salvo pacto expreso y por escrito en contrario.

Cualquier ocupación, uso o aprovechamiento del inmueble previo a la celebración de la firma de la escritura ante notario público, no se considerará como transmisión de posesión, ni generará derecho alguno a favor del

COMPRADOR, y tendrá en su caso el carácter de mera tolerancia, pudiendo el VENDEDOR exigir la desocupación inmediata.

## **DÉCIMA. INCUMPLIMIENTO**

### **A) DEL COMPRADOR**

En caso de incumplimiento imputable al COMPRADOR respecto de sus obligaciones de pago del precio, comparecencia ante notario o formalización de la escritura pública de compraventa, la parte cumplida deberá requerirlo por escrito para que subsane dicho incumplimiento dentro de un plazo de cinco días naturales contados a partir de la recepción del requerimiento.

Transcurrido dicho plazo sin que el incumplimiento haya sido subsanado, la parte cumplida podrá exigir judicial o arbitralmente el cumplimiento o la rescisión del contrato, teniendo el presente instrumento, junto con el requerimiento realizado, como prueba plena del incumplimiento para efectos de la exigibilidad de la pena convencional pactada.

En consecuencia, el COMPRADOR perderá en favor del VENDEDOR las cantidades entregadas hasta ese momento como pago parcial del precio, las cuales se aplicarán como pena convencional.

Las partes acuerdan que el presente pacto constituye base suficiente para la exigibilidad directa de dicha pena convencional.

Lo anterior, sin perjuicio del derecho de la parte cumplida de exigir el cumplimiento forzoso o la rescisión del contrato.

### **B) DEL VENDEDOR**

En caso de incumplimiento imputable al VENDEDOR respecto de sus obligaciones de transmitir la propiedad o comparecer a la formalización de la escritura pública de compraventa, éste deberá ser requerido por escrito por la parte cumplida.

El VENDEDOR contará con un plazo improrrogable de cinco días naturales contados a partir de la recepción del requerimiento para subsanar el incumplimiento.

Transcurrido dicho plazo sin cumplimiento, el incumplimiento se tendrá por actualizado de pleno derecho, en forma plena y exigible, sin necesidad de declaración judicial.

En tal supuesto, el VENDEDOR deberá, dentro de los cinco días naturales siguientes:

- a) Devolver las cantidades recibidas como pago parcial del precio; y
- b) Pagar una cantidad equivalente a las mismas por concepto de pena convencional.

Dichos pagos deberán realizarse, dentro del plazo señalado, mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria que el COMPRADOR notifique por escrito de manera fehaciente.

En caso de que el COMPRADOR no haya proporcionado cuenta bancaria dentro del plazo de dos días naturales siguientes a la actualización del incumplimiento, el pago deberá efectuarse en el domicilio del COMPRADOR señalado en la carátula del presente contrato.

La falta de pago en los términos y plazos señalados generará mora automática, sin necesidad de requerimiento adicional.

La falta de pago en los términos y plazos señalados generará mora automática, sin necesidad de requerimiento adicional, causándose un interés moratorio del cuatro por ciento mensual sobre las cantidades exigibles.

### **C) DISPOSICIONES COMUNES**

Las partes reconocen que:

- a) Las penas convencionales pactadas constituyen una estimación anticipada de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento, atendiendo a la naturaleza de la operación, por lo que no resultan excesivas ni desproporcionadas;
- b) Las obligaciones derivadas de la presente cláusula tienen el carácter de líquidas, ciertas y exigibles;
- c) El presente contrato constituye documento base de acción para exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones aquí pactadas, incluyendo el pago de las penas convencionales e intereses correspondientes.
- D) Para efectos de la presente cláusula, las partes acuerdan expresamente que las cantidades entregadas como pago parcial del precio podrán ser aplicadas como pena convencional en caso de incumplimiento, sin que ello implique contradicción con su naturaleza original, en virtud del pacto expreso contenido en este contrato.

## **DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN**

Ninguna de las partes podrá ceder los derechos y obligaciones derivados de este contrato sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

## **DÉCIMA SEGUNDA. BUENA FE CONTRACTUAL**

Las partes se obligan a conducirse en todo momento conforme a los principios de lealtad, cooperación y buena fe, tanto en la etapa precontractual como en la ejecución del presente instrumento.

## **DÉCIMA TERCERA. CONFIDENCIALIDAD**

Las partes se obligan a guardar confidencialidad respecto del contenido del presente contrato, así como de la información personal, patrimonial, financiera y documental a la que tengan acceso con motivo de su celebración y ejecución, salvo cuando su divulgación sea necesaria para:

- a) la formalización en escritura pública de la compraventa ante Notario Público;

- b) el cumplimiento de obligaciones legales, fiscales o administrativas;
- c) la atención de procedimientos de mediación, arbitraje o jurisdiccionales derivados del presente contrato; o
- d) cuando medie consentimiento expreso por escrito de la otra parte.

La presente obligación subsistirá aun después de la terminación o extinción del presente contrato.

#### **DÉCIMA CUARTA. MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD Y BUENA FE**

Las partes manifiestan que celebran el presente contrato de manera libre, consciente y voluntaria, habiendo tenido oportunidad suficiente para:

- conocer el alcance jurídico y económico del presente instrumento,
- solicitar asesoría legal o técnica de su elección, y
- resolver cualquier duda previa a su firma.

Asimismo, reconocen que el contenido del contrato refleja de manera razonable sus intereses y acuerdos, por lo que se obligan a conducirse conforme a los principios de buena fe, equidad y lealtad contractual durante su ejecución.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos que correspondan a las partes conforme a la legislación aplicable en caso de actualización de supuestos legales específicos.

#### **DÉCIMA QUINTA. INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA Y PROTECCIÓN DE COMISIONES**

Las partes reconocen que la celebración del presente contrato es resultado de la intervención de intermediarios inmobiliarios independientes, quienes no forman parte del presente instrumento ni asumen obligación alguna derivada del mismo.

Las partes se obligan a respetar las comisiones pactadas en instrumentos independientes, reconociendo a los intermediarios como terceros beneficiarios.

La participación de intermediarios, independientemente de su vinculación con el CNI, no implicará responsabilidad alguna para dicha institución.

#### **DÉCIMA SEXTA. FONDO DE PROTECCIÓN INMOBILIARIA CNI**

Las partes reconocen la existencia del Fondo de Protección Inmobiliaria del CNI como mecanismo institucional interno, de carácter privado, discrecional y no vinculante.

El acceso al mismo no constituye derecho exigible, ni garantía, ni obligación de pago a cargo del CNI, ni genera responsabilidad directa o indirecta.

El eventual apoyo estará sujeto a:

- a) sentencia firme
- b) evaluación interna
- c) disponibilidad del fondo

En ningún caso excederá de **\$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 M.N.)**.

Las partes renuncian a cualquier acción directa en contra del CNI derivada del presente contrato.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA. REFERENCIA INSTITUCIONAL**

El presente contrato utiliza un modelo estructurado desarrollado en el entorno profesional del CNI, con carácter metodológico.

El CNI no es parte, no interviene, no asesora, no valida ni asume responsabilidad alguna.

#### **DÉCIMA OCTAVA. INDEPENDENCIA DEL ASOCIADO**

Las partes reconocen que los asociados del CNI actúan de manera independiente, por cuenta propia y bajo su exclusiva responsabilidad profesional.

En consecuencia:

- I. El CNI no dirige, controla ni supervisa las operaciones realizadas por sus asociados;
- II. No existe relación laboral, societaria ni de representación entre el CNI y los asociados;
- III. Las obligaciones derivadas del presente contrato corresponden exclusivamente a las partes que lo suscriben.

#### **DÉCIMA NOVENA. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL CNI**

Las partes acuerdan expresamente que el CNI:

- I. No participa en la negociación, celebración o ejecución del presente contrato;
- II. No valida, garantiza ni respalda las condiciones pactadas;
- III. No asume responsabilidad alguna por actos u omisiones de los asociados;
- IV. No será responsable por daños, perjuicios, incumplimientos o controversias derivadas del presente contrato;
- V. No podrá ser considerado obligado solidario, subsidiario ni corresponsable bajo ninguna figura jurídica.

#### **VIGÉSIMA. DOMICILIOS Y MEDIOS DE NOTIFICACIÓN**

##### **Señalamiento de domicilios y medios.**

Para todos los efectos del presente contrato, las partes señalan como domicilios y medios válidos de notificación el domicilio físico, correo electrónico y número de mensajería instantánea (WhatsApp o equivalente) indicados en la

carátula del presente contrato, los cuales reconocen como vigentes, personales, habituales y bajo su exclusivo control.

**Validez de medios electrónicos.**

Las partes reconocen que las notificaciones realizadas mediante Mensajes de Datos producirán los mismos efectos jurídicos que las realizadas por medios físicos, conforme al principio de equivalencia funcional, siempre que se cumplan los requisitos de integridad, accesibilidad y atribución.

**Efectos de las notificaciones**

Las notificaciones surtirán efectos en los siguientes términos:

I. Domicilio físico:

En la fecha en que se realice la entrega o, en su caso, en la fecha en que se deje citatorio, se realice intento de entrega o se niegue la recepción.

II. Correo electrónico:

Se tendrá por recibido el Mensaje de Datos en el momento en que ingrese al sistema de información designado por el destinatario, aun cuando éste no lo consulte, siempre que exista constancia de envío y entrega electrónica.

III. Mensajería instantánea (WhatsApp o equivalente):

Se tendrá por realizada la notificación cuando el mensaje sea enviado al número señalado y quede registrado en el sistema de mensajería, siempre que exista evidencia técnica verificable de su entrega o disponibilidad para el destinatario, tales como confirmación de entrega, lectura, respuesta, registro del sistema o cualquier elemento tecnológico equivalente.

La falta de confirmación de lectura no afectará la validez de la notificación cuando exista evidencia de entrega o disponibilidad del mensaje en el sistema correspondiente.

**Atribución y presunción de recepción**

Las partes reconocen que los medios de contacto señalados son de su uso personal y habitual, por lo que se presume que los mensajes enviados a dichos medios provienen y son recibidos por su titular cuando se utilicen mecanismos ordinarios de acceso, autenticación o identificación, salvo prueba en contrario.

**Valor probatorio**

Las partes reconocen expresamente la validez jurídica y eficacia probatoria de las comunicaciones realizadas por medios electrónicos y digitales, incluyendo Mensajes de Datos, correos electrónicos, mensajería instantánea, registros electrónicos, metadatos, acuses de recibo, bitácoras de sistema, sellos digitales de tiempo y cualquier otro elemento técnico verificable, siempre que permitan acreditar su integridad, conservación y posterior consulta.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de exigibilidad en juicio, las partes podrán acreditar las notificaciones realizadas mediante medios electrónicos a través de cualquier medio de prueba reconocido por la legislación aplicable, incluyendo certificación de contenido, fe notarial o pericial en materia informática.

**Supuestos de notificación válida por envío**

En caso de negativa de recepción, imposibilidad de entrega, falta de acceso, bloqueo, eliminación, ausencia de respuesta o cualquier conducta imputable al destinatario que impida la recepción efectiva, la notificación se tendrá por legalmente realizada desde el momento en que el Mensaje de Datos haya sido enviado y haya ingresado al sistema de información correspondiente.

**Actualización de datos**

Las partes se obligan a mantener actualizados los datos de contacto señalados en la carátula del contrato. Cualquier modificación deberá ser notificada por escrito o por medios electrónicos a la otra parte; en tanto no se comunique dicha modificación, las notificaciones realizadas a los datos originalmente señalados se considerarán plenamente válidas, eficaces y legalmente surtidas.

**Conservación de evidencia electrónica**

Las partes se obligan a conservar, bajo su responsabilidad, los Mensajes de Datos, registros electrónicos, respaldos digitales, metadatos y cualquier evidencia tecnológica que permita acreditar el envío, recepción o intento de notificación, asegurando su integridad, accesibilidad y disponibilidad para su ulterior consulta, pudiendo emplear mecanismos de conservación, certificación o sellado digital conforme a la normativa aplicable.

**Reconocimiento de titularidad**

Las partes reconocen expresamente que los correos electrónicos y números telefónicos señalados les pertenecen y se encuentran bajo su control personal, constituyendo medios válidos de identificación y comunicación, salvo prueba en contrario.

**VIGÉSIMA PRIMERA. CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR Y RETRASOS ADMINISTRATIVOS**

Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento total o parcial de las obligaciones asumidas en el presente contrato cuando dicho incumplimiento sea consecuencia directa de caso fortuito o fuerza mayor, entendiéndose por tales aquellos acontecimientos imprevisibles o que, siendo previsibles, resulten inevitables, ajenos a la voluntad de las partes, que imposibiliten objetiva y materialmente el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

De manera enunciativa mas no limitativa, se considerarán comprendidos dentro de los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor:

a) Actos, omisiones, retrasos, suspensiones o cargas administrativas atribuibles a autoridades federales, estatales o municipales, incluyendo, sin limitarse a:

- la validación, emisión, corrección o asignación de clave o número catastral;
- la elaboración, revisión, validación u autorización de avalúos catastrales o fiscales;
- la expedición, actualización o validación de certificados, constancias o antecedentes registrales por parte del Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente;
- la existencia de rezagos, cargas de trabajo, suspensiones de labores, fallas operativas, criterios internos no normados o cualquier otra circunstancia administrativa que retrase la escrituración del inmueble.

b) Retrasos, observaciones, suspensiones, autorizaciones pendientes o trámites inherentes a la operación de créditos institucionales, incluyendo de manera expresa los otorgados por INFONAVIT, FOVISSSTE u organismos análogos, cuando tales circunstancias no sean imputables a la falta de gestión o diligencia de las partes.

c) Cualquier otro acto de autoridad o circunstancia administrativa de naturaleza análoga que impida o difiera temporalmente la formalización en escritura pública de la compraventa ante Notario Público.

La parte que invoque la actualización de un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor deberá notificarlo por escrito a la otra parte dentro de un plazo razonable, acreditando documentalmente la existencia del evento administrativo y su impacto directo en el cumplimiento del contrato, incluyendo constancias de trámite, acuses, solicitudes, requerimientos o comunicaciones oficiales.

En dichos supuestos, los plazos establecidos en el presente contrato se suspenderán automáticamente por el tiempo que subsista la causa que dio origen al evento, reanudándose una vez que ésta haya cesado, sin que ello implique rescisión automática, pérdida del depósito, devolución del mismo ni generación de penas convencionales, siempre que las partes acrediten haber actuado con diligencia razonable.

Solo en el caso de que la imposibilidad se torne definitiva y permanente, y no meramente administrativa o temporal, cualquiera de las partes podrá optar por la terminación del contrato, conforme a las disposiciones aplicables y sin responsabilidad adicional.

#### **VIGÉSIMA SEGUNDA. ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN PARA ESCRITURACIÓN**

EL VENDEDOR se obliga a entregar directamente al notario público designado de común acuerdo toda la documentación necesaria para la protocolización de este contrato y firma de escritura pública, dentro de los plazos que dicho fedatario señale, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Testimonio de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita;
- b) Constancias de no adeudo de impuesto predial y servicios de agua, con fecha posterior a la de este contrato;
- c) Identificaciones oficiales y documentos de personalidad jurídica, en su caso;
- d) Cualquier otro documento que sea legal o notarialmente requerido para la escrituración.

Las partes solicitan y autorizan al notario público, a la obtención del Certificado de libertad o inexistencia de gravamen actualizado, así como la anotación preventiva correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente.

El atraso en la firma de la escritura pública por la falta injustificada de entrega oportuna de la documentación necesaria, será considerada incumplimiento imputable al VENDEDOR, para los efectos legales y contractuales correspondientes.

#### **VIGÉSIMA TERCERA. CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO**

Las partes manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que los recursos económicos que se utilizarán para la compraventa objeto de este contrato, tienen origen lícito y no provienen de actividades ilícitas.

Asimismo, se obligan a cumplir con las disposiciones aplicables en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita, proporcionando al notario público que intervenga en la operación la información y documentación que legalmente les sea requerida, incluyendo identificación, comprobantes y declaraciones correspondientes.

#### **VIGÉSIMA CUARTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Las partes reconocen que, con motivo de la celebración y ejecución del presente contrato, podrán intercambiar datos personales de carácter identificativo, patrimonial y fiscal, los cuales serán tratados exclusivamente para los fines relacionados con la presente operación inmobiliaria, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

Las partes se obligan a guardar confidencialidad respecto de dicha información y a no utilizarla para fines distintos a los derivados de este contrato, salvo requerimiento de autoridad competente o del notario público que intervenga en la protocolización de este contrato.

#### **VIGÉSIMA QUINTA. SITUACIÓN FISCAL DE LAS PARTES**

Las partes manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales directamente relacionadas con el inmueble objeto del presente contrato, así como en aquellas necesarias para su protocolización y firma de la escritura pública, comprometiéndose a exhibir al notario público que intervenga en la operación las constancias, comprobantes o documentos fiscales que legalmente resulten exigibles para la formalización de dicho acto.

Las partes reconocen que cualquier adeudo, omisión o irregularidad fiscal que impida o retrase la protocolización de este contrato y firma de la escritura pública será responsabilidad exclusiva de la parte a la que sea imputable, sin perjuicio de las consecuencias legales y contractuales correspondientes.

#### **VIGÉSIMA SEXTA. INEXISTENCIA DE INTERMEDIACIÓN O REPRESENTACIÓN OCULTA**

Las partes manifiestan expresamente que la celebración del presente contrato no deriva de intermediación, corretaje, mandato, representación o gestión inmobiliaria no reconocida, y que no existe persona física o moral distinta de las partes que tenga derecho a reclamar comisión, honorarios o retribución alguna con motivo de la operación inmobiliaria objeto de este contrato, salvo aquellas que hayan sido expresamente reconocidas por escrito por ambas partes.

En consecuencia, cada parte será responsable exclusiva de cualquier reclamación que, en su caso, sea formulada por terceros que aleguen derechos de intermediación, gestión o comisión derivados de instrucciones, promesas o actos imputables únicamente a dicha parte.

#### **VIGÉSIMA SÉPTIMA. NO LITIGIO PARALELO**

Las partes acuerdan que, una vez iniciado cualquiera de los mecanismos alternativos de solución de controversias o el arbitraje previstos en el presente contrato, no promoverán de manera simultánea procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales paralelos relacionados con el mismo conflicto, salvo para la solicitud de medidas cautelares, ejecución de acuerdos, laudos o resoluciones, o cuando resulte estrictamente necesario para la conservación de derechos conforme a la ley.

El incumplimiento de lo anterior será considerado conducta contraria a la buena fe contractual, sin perjuicio de las consecuencias legales que correspondan.

#### **VIGÉSIMA OCTAVA. SEGURIDAD Y EQUILIBRIO CONTRACTUAL**

Las partes reconocen que el presente contrato ha sido estructurado bajo principios de equidad, transparencia y equilibrio, habiendo tenido oportunidad real de revisarlo, solicitar aclaraciones y, en su caso, asesorarse previamente a su firma.

En consecuencia, manifiestan que su consentimiento no se encuentra viciado y que el contenido del contrato refleja su voluntad real.

#### **VIGÉSIMA NOVENA. AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD Y NATURALEZA CIVIL**

Las partes reconocen que el presente contrato deriva de una relación jurídica de naturaleza civil, celebrada en ejercicio de su autonomía de la voluntad, entre particulares y conforme a los principios de buena fe y equilibrio contractual, sin perjuicio de las disposiciones de orden público que, en su caso, resulten aplicables.

#### **TRIGÉSIMA. INTERPRETACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CONTRATO**

Las partes acuerdan que el presente contrato deberá interpretarse de manera integral, sistemática y conforme a la buena fe, privilegiando en todo momento la conservación de su validez y eficacia jurídica.

En caso de duda en la interpretación de alguna cláusula, o de que alguna disposición sea considerada inválida, ineficaz o inaplicable por autoridad competente, dicha circunstancia no afectará la validez del resto del contrato, el cual continuará vigente en todo aquello que no se vea afectado, sustituyéndose la disposición respectiva por otra que, siendo legalmente válida, refleje de la manera más cercana posible la voluntad original de las partes.

#### **TRIGÉSIMA PRIMERA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS**

Los títulos, encabezados o denominaciones de las cláusulas del presente contrato se incluyen exclusivamente para efectos de orden, identificación y referencia, por lo que no limitan, modifican ni afectan el alcance, contenido, interpretación o validez de las disposiciones contractuales.

En caso de duda o conflicto interpretativo, prevalecerá el contenido expreso de cada cláusula, independientemente de su título o encabezado.

#### **TRIGÉSIMA SEGUNDA. INTEGRIDAD DEL CONTRATO Y ACUERDOS PREVIOS**

Las partes reconocen y acuerdan que el presente contrato constituye el único y total acuerdo celebrado entre ellas respecto del objeto del mismo, por lo que deja sin efecto y sustituye cualquier otro acuerdo, contrato, convenio, negociación, propuesta, oferta, comunicación, publicidad o manifestación de voluntad, ya sea verbal o escrita, de fecha anterior relacionada con el inmueble o la operación aquí pactada.

Asimismo, las partes convienen que cualquier modificación, adición o convenio modificatorio al presente contrato solo será válido y exigible si consta por escrito y está firmado por ambas partes, careciendo de validez cualquier modificación realizada por medios distintos.

#### **TRIGÉSIMA TERCERA. VERACIDAD Y NO SIMULACIÓN**

Las partes manifiestan que el presente contrato refleja su voluntad real, que no existe simulación y que la información proporcionada es veraz, asumiendo responsabilidad por cualquier falsedad.

#### **TRIGÉSIMA CUARTA. IDIOMA Y PREVALENCIA**

El presente contrato se celebra y se interpreta en idioma español, el cual será el idioma rector y vinculante para todos los efectos legales.

En caso de que el presente contrato sea traducido a otro idioma para fines informativos, comerciales o de referencia, la versión en español prevalecerá en todo momento sobre cualquier traducción, sin excepción.

#### **TRIGÉSIMA QUINTA. FIRMA PRESENCIAL O A DISTANCIA. MEDIOS ELECTRÓNICOS Y EQUIVALENCIA FUNCIONAL**

##### **Modalidad de firma.**

Las partes acuerdan que el presente contrato podrá celebrarse y firmarse: (i) de manera presencial, mediante firma autógrafa en original; o (ii) a distancia, mediante medios electrónicos, incluyendo el intercambio y aceptación del texto contractual por Mensajes de Datos y el uso de Firma Electrónica.

##### **Validez y fuerza obligatoria.**

Las partes reconocen y aceptan que la información y manifestaciones de voluntad contenidas en Mensajes de Datos no serán negadas de efectos jurídicos, validez o fuerza obligatoria por el solo hecho de constar en medios electrónicos, y que podrán emplearse como medio probatorio, produciendo los mismos efectos jurídicos que los documentos firmados autógrafamente, conforme al principio de equivalencia funcional previsto en la legislación aplicable.

##### **Perfeccionamiento del consentimiento.**

Tratándose de medios electrónicos, el consentimiento de las partes se tendrá por otorgado y el contrato por perfeccionado desde el momento en que ambas partes expresen su aceptación del contenido íntegro del presente contrato a través de los medios electrónicos convenidos, quedando obligadas en los términos pactados.

##### **Requisito de forma escrita y firma.**

Cuando por disposición legal o por acuerdo de las partes se exija que el contrato conste por escrito o firmado, dichos requisitos se tendrán por cumplidos tratándose de Mensaje de Datos, siempre que:

- a) la información se mantenga íntegra, completa e inalterada desde su generación;
- b) sea accesible para su ulterior consulta; y
- c) la firma electrónica sea atribuible a la parte correspondiente.

##### **Atribución y presunción de autoría.**

Las partes acuerdan que los Mensajes de Datos se presumirán provenientes de su emisor cuando se utilicen claves, contraseñas, correos electrónicos, dispositivos o sistemas previamente autorizados o utilizados por las propias partes, salvo prueba en contrario.

##### **Firma electrónica avanzada o fiable.**

Cuando se utilice firma electrónica avanzada o fiable, las partes procurarán emplear mecanismos que garanticen:

- (i) la identificación del firmante;
- (ii) la vinculación exclusiva de la firma con el mismo;
- (iii) la posibilidad de detectar cualquier modificación posterior; y
- (iv) el control exclusivo de los datos de creación de la firma, conforme a los principios de autenticidad, integridad, neutralidad tecnológica y no repudio.

##### **Atribución de los mensajes de datos.**

Las partes acuerdan que los mensajes de datos, contratos y comunicaciones electrónicas se presumirán provenientes de su emisor cuando sean generados, enviados o recibidos a través de los medios, cuentas, dispositivos o sistemas previamente reconocidos por las partes en el presente contrato, salvo prueba en contrario.

##### **Conservación, integridad y constancia de mensajes de datos.**

Las partes se obligan a conservar los Mensajes de Datos derivados del presente contrato bajo su control, asegurando su integridad, accesibilidad y disponibilidad para su ulterior consulta, pudiendo utilizar mecanismos de conservación, certificación o sellado digital de tiempo que acrediten su existencia e integridad conforme a la normativa aplicable.

##### **Ejemplares.**

En caso de firma a distancia, las partes podrán generar uno o más ejemplares electrónicos del presente contrato, considerándose original aquel que cumpla con los requisitos de integridad, autenticidad, conservación y accesibilidad para consulta ulterior.

##### **Reconocimiento de original electrónico.**

Las partes acuerdan y reconocen expresamente que el ejemplar electrónico que reúna las condiciones de integridad, autenticidad y accesibilidad será considerado como el original del contrato para todos los efectos legales, incluyendo su valor probatorio en juicio.

##### **Formalización en escritura pública.**

Las partes reconocen que el presente contrato de compraventa deberá formalizarse mediante escritura pública ante Notario Público, en términos de la legislación aplicable.

En consecuencia, acuerdan comparecer ante el fedatario correspondiente para el otorgamiento de la escritura respectiva, en los términos pactados en este contrato.

La celebración del presente contrato mediante medios electrónicos o firma electrónica no sustituye, altera ni exime a las partes de la obligación de formalizar la compraventa en escritura pública, ni modifica los requisitos legales para la transmisión de la propiedad.

#### **TRIGÉSIMA SEXTA. ANEXOS**

Los documentos identificados como anexos en la carátula del presente contrato forman parte integrante del mismo, para todos los efectos legales, con idéntico valor jurídico y probatorio que el contenido de sus declaraciones y cláusulas, independientemente de su formato físico, electrónico o digital.

Las partes manifiestan haber recibido dichos anexos, tener acceso íntegro a los mismos, conocer su contenido y haberlos revisado y aceptado en todos sus términos.

En caso de discrepancia entre el contenido de los anexos y el clausulado del presente contrato, prevalecerá lo expresamente pactado en las cláusulas, salvo acuerdo posterior por escrito firmado por ambas partes.

#### **TRIGÉSIMA SÉPTIMA. SUBSISTENCIA DE OBLIGACIONES**

La terminación, rescisión, nulidad o extinción del presente contrato no afectará la vigencia y exigibilidad de aquellas obligaciones que, por su naturaleza o por disposición expresa del mismo, deban subsistir, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa las relativas a:

- a) confidencialidad;
- b) no litigio paralelo;
- c) mecanismos alternativos de solución de controversias y arbitraje;
- d) conservación e interpretación del contrato;
- e) veracidad de la información proporcionada;
- f) obligaciones de restitución, pena convencional, daños, perjuicios e intereses que se hubieren causado; y
- g) cualesquiera otras que, por su naturaleza, deban sobrevivir a la extinción del presente instrumento.

#### **TRIGÉSIMA OCTAVA. ACTUACIÓN POR CONDUCTO DE APODERADO**

Las partes convienen que, cuando cualquiera de ellas actúe en el presente contrato por conducto de apoderado, dicha actuación se entenderá realizada en nombre y por cuenta del poderdante, con plenos efectos legales y obligacionales, obligándolo en todos sus términos, como si hubiere comparecido personalmente.

El apoderado declara que su representación se encuentra vigente, que no le ha sido revocada ni limitada, y que cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente contrato y obligar a su representado, obligándose a sacar en paz y a salvo a la contraparte de cualquier reclamación derivada de la falta, insuficiencia o revocación del poder. En caso de falsedad, insuficiencia o inexistencia del poder, el apoderado responderá personal y solidariamente por los daños y perjuicios que se causen, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

#### **TRIGÉSIMA NOVENA. EJECUCIÓN CONTRACTUAL**

Las partes reconocen que las obligaciones económicas derivadas del presente contrato constituyen cantidades líquidas, exigibles y determinadas, por lo que el presente instrumento tendrá el carácter de documento base de acción para efectos de reclamación judicial.

Asimismo, reconocen que este contrato constituye prueba preconstituida de la relación jurídica, de las obligaciones asumidas y de su incumplimiento.

#### **CUADRAGÉSIMA. INTEGRIDAD CONTRACTUAL**

El presente contrato constituye el acuerdo total entre las partes, dejando sin efectos cualquier negociación, manifestación o acuerdo previo, verbal o escrito.

Cualquier modificación deberá constar por escrito firmada por ambas partes.

#### **CUADRAGÉSIMA PRIMERA. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y EXCLUSIÓN DE DAÑOS INDIRECTOS**

Las partes acuerdan que la responsabilidad derivada del presente contrato, en caso de incumplimiento, se limitará exclusivamente a los daños directos y comprobables que sean consecuencia inmediata del mismo.

En consecuencia, ninguna de las partes será responsable por:

- I. Daños indirectos;
- II. Daños consecuenciales;
- III. Pérdida de oportunidad;
- IV. Lucro cesante no comprobado de manera fehaciente;
- V. Daños punitivos o de cualquier otra naturaleza no reconocida expresamente por la legislación aplicable.

Asimismo, las partes reconocen que cualquier reclamación deberá estar debidamente acreditada y cuantificada conforme a derecho, quedando excluidas las estimaciones subjetivas o hipotéticas.

La presente limitación no será aplicable en casos de dolo, mala fe, ni en aquellos supuestos en que la ley establezca responsabilidad irrenunciable o de orden público.

#### **CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. RENUNCIA A ACCIONES AMPLIADAS Y TEORÍAS DE RESPONSABILIDAD EXTENSIVA**

Las partes acuerdan expresamente que cualquier controversia derivada del presente contrato se limitará estrictamente al ámbito de las obligaciones contractuales asumidas por quienes lo suscriben.

En consecuencia, renuncian a invocar:

- I. Teorías de responsabilidad objetiva no aplicables;
- II. Responsabilidad por apariencia;

- III. Responsabilidad por cadena comercial o intermediación institucional;
- IV. Responsabilidad por afiliación, membresía o pertenencia a asociaciones;
- V. Cualquier figura jurídica que pretenda extender la responsabilidad a terceros ajenos a la relación contractual.

### **CUADRAGÉSIMA TERCERA. INTEGRACIÓN, INTERPRETACIÓN Y PREVALENCIA CONTRACTUAL**

El presente contrato constituye la totalidad del acuerdo entre las partes respecto de su objeto, dejando sin efectos cualquier negociación, manifestación, promesa, comunicación o entendimiento previo, ya sea verbal o escrito.

Las partes reconocen que:

- I. Su consentimiento no se encuentra condicionado por elementos externos al presente contrato;
- II. Ninguna declaración o expectativa ajena al mismo tendrá efectos jurídicos;
- III. El contrato deberá interpretarse de manera restrictiva en cuanto a la generación de obligaciones.

En caso de duda interpretativa, prevalecerá aquella interpretación que:

- a) limite la generación de obligaciones no expresamente pactadas;
- b) respete la autonomía de la voluntad de las partes;
- c) evite la extensión de responsabilidad a sujetos no contratantes.

### **CUADRAGÉSIMA CUARTA. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS (MASC) Y ARBITRAJE**

Las partes acuerdan que cualquier controversia, conflicto, diferencia o reclamación que derive de la interpretación, cumplimiento, ejecución, incumplimiento, rescisión, terminación, nulidad o validez del presente contrato, incluyendo aquellas relacionadas con el pago del precio, la entrega del inmueble, la formalización de la escritura pública, la transmisión de propiedad o cualquier obligación derivada del mismo, se resolverá conforme a lo siguiente:

#### **I. NEGOCIACIÓN DIRECTA (ETAPA PREVIA)**

Las partes procurarán resolver la controversia mediante negociación directa y de buena fe.

La parte que invoque la controversia deberá notificarlo por escrito a la otra, señalando hechos y pretensiones.

Transcurrido un plazo de 10 (diez) días hábiles sin que se alcance acuerdo, cualquiera de las partes podrá acudir directamente a arbitraje.

#### **II. MEDIACIÓN (OPCIONAL)**

Las partes podrán, de común acuerdo, someter la controversia a mediación ante el:

Centro de Mediación y Arbitraje del Consejo Nacional Inmobiliario (CNI)

La mediación será voluntaria y no constituirá requisito previo obligatorio para acudir al arbitraje.

#### **III. ARBITRAJE (OBLIGATORIO, DEFINITIVO Y VINCULANTE)**

Toda controversia será resuelta de manera definitiva, vinculante y obligatoria mediante arbitraje, administrado por el Centro de Mediación y Arbitraje del Consejo Nacional Inmobiliario (CNI), de conformidad con su Reglamento vigente al momento de la presentación de la solicitud arbitral, el cual las partes manifiestan conocer, aceptar y reconocer como obligatorio, y que se encuentra disponible para su consulta en el sitio web: <https://cninacional.org/reglamento-arbitraje>.

#### **IV. INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

El tribunal arbitral estará integrado por un árbitro único, designado conforme al Reglamento del Centro, salvo acuerdo distinto por escrito entre las partes.

#### **V. SEDE, IDIOMA Y DERECHO APLICABLE**

El arbitraje se regirá conforme a las siguientes bases:

- a) Sede arbitral: la ciudad donde se ubique el inmueble objeto del contrato;
- b) Idioma: español;
- c) Derecho aplicable: legislación mexicana aplicable al fondo de la controversia, incluyendo la legislación civil sustantiva que rija el contrato y, en materia procedimental arbitral, lo dispuesto por el Código de Comercio y demás disposiciones aplicables.

#### **VI. EFECTOS DEL CONVENIO ARBITRAL**

Las partes acuerdan que toda controversia comprendida en esta cláusula deberá someterse primeramente a arbitraje.

En caso de que alguna de las partes promueva acción judicial respecto de una controversia sujeta al presente convenio arbitral, la otra podrá oponer la existencia del acuerdo de arbitraje y solicitar la remisión al arbitraje, en términos de la legislación aplicable.

Lo anterior no limitará la facultad de las partes para acudir a la autoridad judicial competente en los casos expresamente permitidos por la ley o previstos en la presente cláusula.

#### **VII. INTERVENCIÓN JUDICIAL LIMITADA**

Las partes podrán acudir a tribunales judiciales exclusivamente para:

- a) Solicitar medidas cautelares o providencias precautorias;
- b) Ejecutar el laudo arbitral;
- c) Solicitar nulidad del laudo en los casos legalmente procedentes;
- d) Actos de auxilio judicial conforme a la ley.

Asimismo, tratándose de obligaciones cuya materialización requiera formalización notarial, registral o ejecución forzosa por autoridad estatal, incluyendo el otorgamiento y firma de escritura pública o la ejecución del cumplimiento específico del contrato, las partes podrán hacer valer sus pretensiones en arbitraje y, en su caso, acudir

a la vía judicial competente exclusivamente para la ejecución del laudo, su cumplimiento forzoso o la materialización de los actos que legalmente requieran intervención judicial, notarial o registral, sin que ello implique renuncia al convenio arbitral.

#### **VIII. EJECUCIÓN DEL LAUDO**

El laudo arbitral:

- a) será definitivo y obligatorio para las partes;
- b) tendrá efectos de cosa juzgada;
- c) será ejecutable ante tribunales competentes conforme al Código de Comercio.

#### **IX. ALCANCE**

El arbitraje comprenderá todas las controversias derivadas del contrato, incluyendo, en lo legalmente procedente:

- a) cumplimiento del contrato;
- b) pago del precio;
- c) entrega del inmueble;
- d) daños y perjuicios;
- e) penas convencionales;
- f) obligaciones de hacer, otorgar o suscribir documentos; y
- g) cualesquiera otras prestaciones contractuales exigibles entre las partes.

Tratándose de obligaciones que requieran formalización en escritura pública, inscripción registral o ejecución forzosa por autoridad competente, el tribunal arbitral podrá emitir las condenas correspondientes, quedando su materialización sujeta, en su caso, a la ejecución judicial del laudo y a las formalidades legales aplicables.

En todo caso, las partes reconocen que el arbitraje únicamente versará sobre derechos patrimoniales disponibles y materias legalmente susceptibles de ser sometidas a este mecanismo, sin afectar disposiciones de orden público ni derechos irrenunciables.

#### **CUADRAGÉSIMA QUINTA. EJECUCIÓN FORZOSA DEL CONTRATO MEDIANTE LAUDO ARBITRAL**

Las partes acuerdan que, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato, la parte afectada deberá someter la controversia al procedimiento arbitral pactado en la cláusula anterior. El tribunal arbitral estará facultado para:

- I. Declarar el incumplimiento de la parte obligada;
- II. Condenar al cumplimiento forzoso de las obligaciones contractuales;
- III. Ordenar la formalización, ratificación o ejecución de la escritura pública;
- IV. Ordenar la entrega material y jurídica del inmueble;
- V. Determinar el pago de daños, perjuicios y penas convencionales.

El laudo arbitral constituirá título suficiente para su ejecución en la vía judicial correspondiente.

En caso de incumplimiento del laudo, la autoridad judicial competente, en ejecución del mismo, procederá al cumplimiento forzoso de la obligación y, en su caso, a la sustitución de la voluntad del obligado, produciendo los efectos jurídicos equivalentes al cumplimiento del acto omitido.

Las partes reconocen que el laudo arbitral, una vez ejecutado judicialmente, podrá dar lugar a la sustitución de la voluntad de la parte incumplida por resolución de la autoridad competente, produciendo los efectos jurídicos equivalentes al cumplimiento del acto omitido.

#### **CUADRAGÉSIMA SEXTA. PROTOCOLIZACIÓN NOTARIAL DEL LAUDO ARBITRAL**

En caso de emitirse un laudo arbitral que ordene el cumplimiento de obligaciones derivadas del presente contrato, incluyendo la formalización o ejecución de la escritura pública correspondiente, las partes se obligan a comparecer ante el notario público que designe la parte interesada.

En caso de negativa o incumplimiento, el laudo arbitral firme, junto con la resolución judicial de ejecución, constituirá base jurídica suficiente para la formalización del acto conforme a la legislación notarial aplicable.

El notario público podrá tomar en consideración el laudo arbitral y la resolución judicial como base jurídica suficiente para la protocolización del acto, en términos de la legislación aplicable.

#### **CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

El laudo arbitral y su ejecución judicial podrán servir como base para la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en términos de la legislación aplicable y previa calificación registral correspondiente.

La autoridad judicial podrá ordenar la inscripción del acto jurídico correspondiente, aun en ausencia de la voluntad de la parte obligada.

La inscripción producirá efectos frente a terceros conforme a la legislación aplicable.

#### **CUADRAGÉSIMA OCTAVA. ALCANCE INTEGRAL DEL SISTEMA ARBITRAL**

Las partes reconocen que el sistema arbitral pactado en el presente contrato tiene como finalidad garantizar la solución eficaz, definitiva y ejecutable de las controversias, incluyendo la posibilidad de cumplimiento forzoso, formalización notarial e inscripción registral de los actos jurídicos derivados del mismo.

**CUADRAGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE ACCIONES DILATORIAS**

Las partes renuncian expresamente a oponer excepciones o defensas notoriamente improcedentes o dilatorias que tengan por objeto retrasar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

**III. FIRMA**

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman por duplicado en el lugar y fecha detallados en la carátula de este contrato.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

En su caso, firma del o los apoderados intervinientes.

APODERADOR DEL VENDEDOR

APODERADO DEL COMPRADOR

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**INTERMEDIARIO(S) INMOBILIARIO(S) RECONOCIDO(S)**

Los intermediarios inmobiliarios que suscriben el presente contrato lo hacen exclusivamente para efectos de identificación de su intervención en la operación y reconocimiento de su participación, sin asumir el carácter de parte ni obligaciones derivadas del presente contrato.

Tratándose de intermediarios que manifiesten tener la calidad de asociados activos del Consejo Nacional Inmobiliario (CNI), su firma tendrá además efectos de constancia institucional (lo cual no implica validación, supervisión, autorización ni responsabilidad alguna por parte del CNI respecto de la operación o del presente contrato), declarando bajo protesta de decir verdad que cuentan con dicha calidad y asumiendo responsabilidad exclusivamente respecto de la veracidad de dicha manifestación y de la información que, en su caso, hubieren proporcionado en el ámbito de su intervención profesional.

Las obligaciones que, en su caso, correspondan a los intermediarios se registrarán únicamente por los acuerdos o instrumentos independientes que celebren con las partes, así como por la normativa interna del CNI aplicable a sus asociados.

Los intermediarios que no cuenten con la calidad de asociados activos del CNI podrán firmar en el presente apartado únicamente para efectos de constancia de su intervención profesional, sin que ello implique incorporación al ecosistema institucional del CNI ni generación de derecho alguno frente a dicha institución.

Para efectos de identificación y, en su caso, de responsabilidad derivada de su actuación profesional, los intermediarios señalarán el domicilio convencional que hagan constar en este apartado.

EL INTERMEDIARIO CAPTADOR

EL INTERMEDIARIO COLOCADOR

Domicilio:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Domicilio:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_