

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE TERRENO EJIDAL

En (localidad), a de..... de 20..

REUNIDOS

De una parte, como **LA PARTE VENDEDORA:**

D/Dña., mayor de edad, con N.I.F. nº, y con domicilio en
....., calle, nº, C.P.

Datos de contacto para notificaciones: email () y teléfono ()

Es propietario del terreno ejidal o actúa como representante legal en nombre y representación de (Nombre y tipo de sociedad); Sociedad constituida en escritura pública de fecha () de () de () ante el Notario de () D. () con número de protocolo (), y que cuenta con CIF nº (); como (administrador, administrador único, gerente, apoderado, etc.) de la misma, según poder notarial que adjunta otorgado por el lltre. Notario de D. () con número de protocolo (), el cual manifiesta está subsistente y sin cancelar.

Lote de terreno () con una superficie de () metros cuadrados; y las siguientes medidas y colindancias: ().

De otra parte, como **LA PARTE COMPRADORA:**

D/Dña., mayor de edad, con N.I.F. nº y con domicilio en
....., calle, nº, C.P.

Datos de contacto para notificaciones: email (), teléfono () y dirección del terrero a comprar.

Que actúa como representante legal en nombre y representación de (Nombre y tipo de sociedad); Sociedad constituida en escritura pública de fecha () de () de () ante el Notario de () D. () con número de protocolo (), y que cuenta con CIF nº (); como (administrador, administrador único, gerente, apoderado, etc.) de la misma, según poder notarial que adjunta otorgado por el lltre. Notario de D. () con número de protocolo (), el cual manifiesta está subsistente y sin cancelar.

Ambas partes contratantes se reconocen capacidad legal para este acto, e intervienen en su propio nombre y derecho.

EXPONEN

I.- Que ambas partes han convenido formalizar contrato de compraventa de la finca o Terreno Ejidal:

Lote de terreno (_____) con una superficie de (_____) metros cuadrados; y las siguientes medidas y colindancias: (_____).

Expuesto cuanto antecede, convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la finca, terreno o solar, de acuerdo con las siguientes:

II.- Que ambas partes conocen la situación jurídica del terreno ejidal por los contratantes al detalle, por lo que no existe vicio alguno en el consentimiento, ni vicios ocultos que pudieran dar pauta al ejercicio de la acción de saneamiento por evicción;

III.- Que el vendedor está legitimado para disponer de los derechos de los que es titular, en virtud de la escritura pública que se detalla en el punto 1.2. del presente, por lo que la compraventa que ahora se realiza es lícita y en la misma no se incurre en ningún tipo de responsabilidad.

IV.- Que ambas partes quedan siempre sometidas a los criterios que Asamblea Ejidal, Comisariado Ejidal y Consejo de Vigilancia crean conveniente modificar una vez firmado este contrato.

V.- Que los terrenos detallados en el punto, fueron originados por la subdivisión de la parcela de grupo número (_____), con una superficie de (_____) del ejido denominado “(_____)” del municipio de (_____), del estado de (_____); parcela ubicada en el municipio de (_____).

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El vendedor vende al comprador la finca ejidal de su propiedad anteriormente especificado por la cantidad de euros (..... \$), sin incluir los impuestos correspondientes, que serán a cargo del comprador.

Que a la firma de este contrato se entrega una cantidad inicial de (..... \$), y el resto de pagará de la siguiente forma: (especificar plazos de pago y cuenta corriente en la que se harán)

SEGUNDA.- El vendedor declara que no pesa sobre la finca ninguna carga o gravamen ni impuesto, deuda o sanción pendientes de abono en la fecha de la firma de este contrato, y se compromete en caso contrario a regularizar tal situación a su exclusivo cargo.

TERCERA.- Por este acto se hace entrega al comprador de la posesión de la finca. El comprador se hace cargo de cuantas responsabilidades puedan contraerse por su propiedad, tenencia y uso a partir del momento de la entrega. Igualmente por este acto se realiza el pago al vendedor de la cantidad estipulada, sirviendo este documento como eficaz carta de pago.

CUARTA.- El comprador declara conocer el estado actual de la finca y exonera de manera expresa al vendedor de cualquier responsabilidad por vicios o defectos ocultos o posibles averías que el bien manifieste en un futuro, según se determina en el del Código Civil, salvo aquellos ocultos que tengan su origen en dolo o mala fe del vendedor.

El vendedor responderá frente al comprador tanto de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida como de los vicios o defectos ocultos que tuviere, durante un plazo de seis meses, de conformidad con lo establecido en el Código Civil. (Ver anexo)

QUINTA.- El Vendedor se obliga a entregar el Terreno Ejidal al Comprador y el Comprador se obliga a recibirlo, una vez que el Vendedor haya exhibido al Comprador el certificado parcelario o de derecho agrarios correspondiente, emitido por el Registro Nacional Agrario, mismo que deberá constar dentro del Anexo 1 del presente Contrato.

El Vendedor no podrá enajenar el Terreno al Comprador, hasta que no compruebe cumplir con los siguientes requisitos legales:

- Que el Comprador es otro ejidatario o vecindado del mismo núcleo de población.
- Copia de la manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público.
- Copia de la notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del vendedor, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto.
- Copia del aviso que se haya hecho por escrito al comisariado ejidal.

SEXTA.- La falta de pago de las cantidades acordadas en este contrato, una vez vencido el segundo mes del plazo propuesto de primer pago que no se realice, generará automáticamente el derecho de reclamar de nuevo la propiedad por parte del vendedor y dar por rescindido este contrato.

En dicho caso, LA PARTE COMPRADORA no tendrá derecho a exigir devolución de las cantidades de que ha pagado hasta el momento, aceptando que esa cantidad quede a beneficio del VENDEDOR en calidad de renta.

En caso de suceder, LA PARTE COMPRADORA se compromete a entregar el terreno a más tardar en (_ _ _ _ _ días/meses).

SÉPTIMA.- Si una vez firmado este contrato, y un perito cualificado mide la extensión del terreno o finca, pudiendo ser diferente de la detallada en este acuerdo, esto dará lugar a la corrección del valor total del bien, tomando como valor el precio del metro cuadrado y el precio que se ha firmado en este contrato.

OCTAVA.- Las partes de este contrato tratarán confidencialmente todas las informaciones y documentos que intercambien.

Por ello, en ningún caso se divulgarán a terceros ajenos al mismo tales contenidos, salvo que dicha divulgación fuera exigida para dar cumplimiento a norma jurídica, al cumplimiento de este contrato, o por resolución judicial o administrativa, en cuyo caso la parte requerida deberá informar de este hecho a la otra parte.

NOVENA.- Las partes tienen el derecho a realizar cuantas comunicaciones consideren oportunas para conocer todos los detalles siempre que se justifique las razones concretas de necesidad de información.

Las partes podrán elegir los canales comunicativos adicionales a los acordados inicialmente en este contrato, siempre que la otra parte acepte estos nuevos canales de forma expresa y por escrito.

DÉCIMA.- Para cualquier litigio que surja entre las partes de la interpretación o cumplimiento del presente contrato, éstas, con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponderles, se someterán a los Juzgados y Tribunales de (localidad)

Y para que así conste, firman el presente contrato de compraventa, por triplicado, en la fecha y lugar arriba indicados.

Firma de EL VENDEDOR

Firma de EL COMPRADOR

Anexo:

Apartado 1
México: Artículo 2283 Código Civil Federal
Argentina: Artículo 1325 Código Civil de la República Argentina
España: Artículo 1.485 del Código Civil de España
Colombia: Artículo 1.914 y 1.915 del Código Civil de Colombia
Perú: Artículo 1.503 del Código Civil de Perú
Chile: Artículo 1.859 del Código Civil de Chile
Ecuador: Artículo 1.798 del Código Civil de Ecuador
Venezuela: Artículo 1.518 del Código Civil de Venezuela
<p>Todos los códigos civiles tienen la cláusula de vicios ocultos, simplemente las ponemos aquí para información general. Como ya está recogido en el contrato solo hay que tener en cuenta los plazos que existen para reclamar diferentes en cada país.</p>