

# Contrato de Compraventa

DE LA PRIMERA PARTE: \_\_\_\_\_  
como La Parte Vendedora.

DE LA SEGUNDA PARTE: \_\_\_\_\_  
como La Parte Compradora.

PRIMERO: Las partes acuerdan un Contrato de Compraventa sobre el inmueble a continuación:  
\_\_\_\_\_

SEGUNDO: La Parte Vendedora se compromete a venderle a La Parte Compradora y La Parte Compradora se compromete a comprarle a La Parte Vendedora, la propiedad, en o antes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Bajo las siguientes Cláusulas:

1. El precio de venta de será de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), pagaderos de la siguiente manera: \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) de depósito de buena fe a la firma de este contrato. Esta cantidad queda en poder de Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE), quien la depositará en la Cuenta Especial, hasta la firma de las escrituras de compraventa. La diferencia de precio menos el depósito será pagado de la siguiente manera:  
\_\_\_\_\_

2. La propiedad incluye los siguientes enseres y/o propiedad mueble:

\_\_\_\_\_  
Dichos enseres serán entregados por La Parte Vendedora en condiciones satisfactorias, entendiendo y aceptando La Parte Compradora que los mismos son usados. Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE) no será responsable del funcionamiento de los mismos y/o propiedad incluida. Las partes hacen constar que La Parte Compradora adquiere la propiedad en el estado en que la misma se encuentra ("as is condition") al momento del otorgamiento del presente contrato en consideración al precio pactado. La Parte Vendedora manifiesta que no conoce de vicios de construcción o defectos ocultos que hagan la propiedad no apta para el uso a que está destinada o pueda disminuir su valor o precio pactado. Queda convenido que La Parte Vendedora ni Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE) responderán a La Parte Compradora del saneamiento por vicios ocultos a que se refiere el artículo 1374 del Código Civil de Puerto Rico. La Parte Compradora inspeccionó minuciosamente la propiedad y acepta que Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE) recomendó llevar peritos certificados bajo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico para hacer una mejor inspección de la misma para identificar posibles defectos o vicios ocultos de construcción, si alguno. El costo de la inspección será por cuenta de La Parte Compradora. La Parte Compradora tiene un término de 10 días a partir de la firma de este contrato para llevar a cabo dicha inspección, de no hacerla en el término acordado estará renunciando a la oportunidad de hacer la misma. La Parte Compradora no puede ceder este contrato sin el consentimiento de La Parte Vendedora. Las partes aceptan que este contrato deroga cualquier acuerdo verbal o escrito anterior.

3. El cierre o la firma de las escrituras de compraventa se llevará a cabo en o antes de la fecha indicada en inciso SEGUNDO. La entrega de la propiedad se efectuará \_\_\_\_\_ de la firma de las escrituras de compraventa. Las partes acuerdan que si La Parte Vendedora hace uso de la propiedad o no la entrega en el término; pagará una renta prorrateada por día que será estipulada por La Parte Compradora, la renta será de \$ \_\_\_\_\_ mensuales; se dividirá la renta por 30 días (factor diario \$ \_\_\_\_\_) y se multiplicará ese factor por el término de días adicionales que La Parte Vendedora haga uso de la propiedad.

4. La escritura de compraventa será ejecutada ante el abogado notario de La Parte \_\_\_\_\_. La Parte Vendedora facilitará los documentos para la transacción. Se confirmará título bueno del inmueble, sujeto a las ordenanzas de zonificación, regulaciones, restricciones de edificación, las usuales ordenanzas y servidumbres.

5. De estar este contrato condicionado a préstamo hipotecario por La Parte Compradora, aplica lo siguiente:

A. La Parte Compradora radicara el préstamo en un término máximo de 5 días laborables a partir de la firma de este contrato y obtener la carta de precualificación del banco en dicho término. De no cumplir esto, La Parte Vendedora podrá dejar sin efecto este contrato y continuar con la venta de la propiedad, perdiendo La Parte Compradora el beneficio del término para comprar.

B. La Parte Compradora manifiesta que la información que suministrará en la solicitud de cualificación bancaria será cierta, tanto en su crédito, ingresos, deudas y el dinero necesario disponible para pagar el pronto (si aplica) y gastos de cierre de la transacción. Acepta que si el préstamo fuese denegado por información incorrecta u omisión de informar, esto dará derecho a La Parte Vendedora a retener el depósito, como penalidad por el incumplimiento de este contrato, sin derecho de poder solicitar el cumplimiento de este contrato y daños.

C. Si La Parte Compradora contribuye a la no obtención del préstamo, no cumpliendo con los requisitos exigidos por el banco, durante el término de este contrato, La Parte Compradora perderá el depósito y autoriza a Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE) a entregar dicha suma a La Parte Vendedora.

D. Si La Parte Compradora no pudiese obtener financiamiento para la compra de la propiedad, sin haber contribuido bajo ninguna circunstancia en la no obtención del préstamo, La Parte Vendedora y Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE) acuerdan devolverle el depósito menos Quinientos dólares (\$500.00) para cubrir gastos en la documentación. Siendo necesario para ello la carta de denegación del préstamo de la institución bancaria donde solicitó el mismo en cuyo caso Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE) recomendará otra institución bancaria para certificar dicha denegación.

6. Este contrato está sujeto a la aceptación de La Parte Vendedora no más tarde de \_\_\_\_\_. De no ser aceptado por La Parte Vendedora, el depósito será devuelto a La Parte Compradora.

7. La Parte Vendedora pagará las contribuciones (CRIM) hasta la fecha de la firma de escrituras de compraventa y La Parte Compradora será responsable del pago de contribuciones desde la fecha de la firma de escrituras de compraventa en adelante, esto en los casos donde la propiedad no este exonerada.

8. La comisión será pagado por La Parte Vendedora a Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE).

9. Los honorarios del notario, todo costo y gasto del original de las escrituras de compraventa serán pagados por La Parte Vendedora. Todo costo y gasto de una copia certificada de la escritura de compraventa, así como los gastos de inscripción de dicha copia certificada serán pagados por La Parte Compradora. La Parte Vendedora garantiza que no hay gravamen o deuda sobre la propiedad en esta transacción. De existir alguna(s), La Parte Vendedora se compromete a pagarla(s) y cancelarla(s), liberando la propiedad de toda deuda o gravamen. La parte Compradora acepta la propiedad con todos sus derechos, usos y servidumbres, según surge del Registro de la Propiedad.

10. Si La Parte Compradora por cualquier razón, excepto que no cualifique para el financiamiento no llevase a cabo la firma de la escritura de compraventa o no pagare el precio acordado en o antes de la fecha indicada en el inciso SEGUNDO o no cumpla con alguna de las cláusulas de este contrato, La Parte Vendedora rescindiré de este contrato y, por lo tanto, estará libre de vender o disponer de la propiedad de cualquier otra forma, en tal caso, La Parte Vendedora retendrá la cantidad depositada por La Parte Compradora por concepto de pago de daños.

11. En el caso de que La Parte Compradora esté lista, dispuesta y capaz de ejecutar la firma de las escrituras de compraventa, pero La Parte Vendedora, no ejecuta la escritura de compraventa o no cumple con alguna de las cláusulas de este contrato, entonces La Parte Compradora tiene el derecho de la ejecución de este contrato, más cualquier daño causado por la acción no tomada por La Parte Vendedora o si lo prefiere puede cancelar este contrato y recibir su depósito en su totalidad. En cualquier caso, La Parte Vendedora pagará a Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE) la comisión pactada.

12. Las partes entienden y acuerdan que Héctor L. Colón (HC REAL ESTATE) actúa como intermediario en la transacción y no será responsable por el incumplimiento que puedan incurrir las partes principales de este contrato. Las Partes acuerdan que si alguna de ellas no cumple con todas y cada una de las obligaciones de este contrato y alguna de las partes tiene que recurrir a los tribunales para hacer valer el mismo, la parte perdidosa se compromete a pagar las costas, gastos y una suma razonable por concepto de honorarios de abogado en que tenga que incurrir la otra Parte.

13. Si la propiedad objeto de la transacción fue construida en anterioridad al 1978 y la existencia de posible pintura de plomo, las partes han acordado conceder a La Parte Compradora el término de 10 días a partir de la firma de este contrato para realizar una inspección por un profesional debidamente certificado por EPA. De resultar la existencia de plomo, La Parte Compradora podrá dejar sin efecto este contrato, sin penalidad alguna. Se une a la presente, copia de la declaración de información sobre pintura a base de plomo y/o peligros de la pintura de plomo (Proteja su familia en contra del plomo en su casa).

14. Tal es el contrato que, luego de haberlo LEÍDO en todas sus partes, ratifican y firman las partes contratantes, por el que se obligan mutuamente al cumplimiento de cada una de las cláusulas pactadas.

Fecha	_____	Fecha	_____
Vendedor	_____	Comprador	_____
Vendedor	_____	Comprador	_____

\_\_\_\_\_  
Corredor de Bienes Raíces  
Licencia 7765

