

MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, CON RESERVA DE USUFRUCTO Y COMPENSACIÓN DE DERECHOS LABORALES

Señor Notario:

En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase incluir la presente de compraventa, contenida en las cláusulas que a continuación se expresan:

Primera.- Comparecientes: Comparecen a la celebración de la presente escritura, por una parte y como **vendedor** el señor A, y por otra y como **comprador**, a la señorita M. Los comparecientes son mayores de edad, de estado civil solteros, plenamente capaces para la celebración del presente contrato, ecuatorianos, domiciliados en la parroquia Tumbaco de este cantón Quito, e intervienen además, por sus propios y personales derechos, portan las cédulas de ciudadanía Nos y, las papeletas de votación números

Segunda.- Antecedentes: El señor A, es dueño y legítimo propietario de un lote de terreno de un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2.) de superficie, situado en la parroquia Tumbaco del Cantón Quito, que lo adquirió por compra efectuada a los cónyuges señores G y B, mediante escritura pública celebrada en esta ciudad de Quito, el (fecha), ante el Notario del Cantón Quito, doctor K, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón, el (fecha); habiendo dichos cónyuges, a su vez, adquirido por compra a la señora R, según consta de la escritura pública celebrada en esta ciudad de Quito, el (fecha), ante el Notario doctor K, inscrita en el Registro de Propiedad del Cantón Quito, el (fecha).

En el lote referido, el vendedor señor A, ha construido una casa de vivienda, así como ha realizado algunas plantaciones, a más de las que recibió, especialmente de aguacates guatemaltecos, mandarinas y limones.

Tercera.- Compraventa: Con estos antecedentes el vendedor señor A, por sus propios derechos y mediante la presente escritura pública, libre y voluntariamente, vende y da en perpetua enajenación, a favor

de la señorita M, el lote de terreno referido en la cláusula segunda, de este contrato, con la casa de vivienda construida en una parte de él, que está ubicado en el sector urbano de la parroquia Tumbaco de este Cantón, y circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte, ; por el Sur; ; por el Oriente, ; y por el Occidente, Las paredes de los linderos norte y occidente del inmueble son medianeras. En la presente venta, se incluye también el derecho al agua de regadío en la parte proporcional al lote que se vende dentro de los turnos asignados al vendedor, por el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos. La Superficie del inmueble urbano que se vende es la de un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Cuarta.- Precio: El precio materia de la presente compraventa es el de dólares (USD) que se paga de contado, y que el vendedor declara recibirlos este momento en dinero efectivo y a su entera satisfacción; y, los dólares (\$)) restantes, en compensación del valor al que asciende la liquidación practicada por los treinta (30) años de servicios prestados ininterrumpidamente por la compradora a órdenes, del dación en mención comprende: diferencia de sueldos, vacaciones no gozadas y más rubros a los que tiene derecho de conformidad con el Código de Trabajo vigente. En tal virtud, el vendedor declarándose pagado a satisfacción, transfiere a la compradora el lote de terreno y casa vendidos, Libres de todo gravamen, con todas sus servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sujetándose al saneamiento para el caso de evicción.

Quinta.- Aceptaciones: Presente la compradora señorita M, dice que acepta en todas sus partes el contenido de esta escritura por estar conforme a lo convenido, así como acepta que el vendedor no le presente los certificados correspondientes de libertad de gravamen, aceptando la simple declaración por él hecha, de que sobre el inmueble materia de este contrato, no pesa hipoteca, prohibición de enajenar ni gravar de ninguna clase. Así mismo la compradora manifiesta que, con esta oportunidad, deja expresa constancia de su agradecimiento al señor A por el reconocimiento de los derechos de que ha sido objeto por parte de su empleador por los treinta (30) años a su servicio, y a quien por otro lado, nada tiene que reclamarle ni de presente ni de futuro por este mismo concepto, puesto que con este reconocimiento no se violan de manera alguna derechos constitucionales ni legales de ninguna naturaleza.

Sexta.- Derecho de Usufructo: El vendedor señor A, se reserva para sí y durante toda su vida, el derecho de usufructo sobre el inmueble materia del presente contrato de compraventa, de conformidad con las normas del Código Civil vigente.

Séptima.- Gastos: Los gastos que demande la celebración de la presente escritura, así como los de su Inscripción y registro son de cuenta de la compradora, y los de plusvalía si hubiere de cuenta del vendedor. Hasta aquí la minuta.

f) Abogado en libre ejercicio profesional.

Nota: Recordemos que no tienen valor alguno aquellos contratos o convenciones que violen derechos constitucionales, cuestión que debe tener en cuenta el juez antes de aprobar un acuerdo.

Sobre el usufructo trata el Libro Cuarto del Código Civil en los Arts. 778 al 824.