

MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CON ARRAS CONFIRMATORIAS

Señor Notario:

En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, díguese insertar una de compraventa, al tenor de las siguientes estipulaciones:

PRIMERA.- COMPARECIENTES: Comparecen al otorgamiento y suscripción de la presente escritura de compraventa, por una parte los cónyuges A y B a quienes en adelante y para efectos del presente contrato se les denominará como los **vendedores** y, por otra parte los cónyuges C y D casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes para efecto del presente contrato se les denominará como los **compradores**. Los comparecientes son de estado civil casados, ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Quito y legalmente capaces para contratar, quienes libre y voluntariamente convienen en celebrar el presente instrumento público.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES: a) La Asociación Mutualista K ha adquirido mediante compraventa un inmueble situado en el sector de calle , signado como el lote No..... de la manzana E, sección tres alta, parroquia Cotacollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, a los cónyuges F y G según escritura pública otorgada ante la Doctora
Notaría del Cantón Quito, el (fecha) e inscrita el (fecha) del mismo año; b) En el inmueble antes citado, la Mutualista K terminó la construcción del, Conjunto Residencial X que tiene quince departamentos, y diecisiete sitios de estacionamientos, más los respectivos servicios y áreas verdes, mismo que había sido iniciado por los anteriores propietarios. La mencionada construcción cuenta con los respectivos permisos municipales y de otras índoles que una construcción requiere. La respectiva declaratoria de propiedad horizontal se encuentra protocolizada el (fecha) en la Notaría del cantón Quito, a cargo del doctor y, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el (fecha); c) Mediante escritura pública de compraventa, celebrada el día (fecha), ante el Notario del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor e inscrita en el Registro de la Propiedad de Cantón Quito el (fecha), los señores A y B adquirieron por compraventa

a la Asociación Mutualista K representada por su Gerente General y como tal representante legal el señor Arquitecto M bajo el régimen de propiedad horizontal, el departamento número..... lavandería número el estacionamiento número y el estacionamiento número , con sus respectivas áreas comunales, accesos, servidumbres y costumbres, que están ubicados en el bloque número del Conjunto Residencial X, situado en el sector de , calle , signado como el lote No de la manzana E, sección tres alta, parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

TERCERA: COMPRAVENTA.- Con los antecedentes señalados en la cláusula que antecede, los cónyuges señores: A y B por sus propios y personales derechos y, por los que tienen en la sociedad conyugal por ellos conformada, venden y dan en perpetua enajenación y como en efecto así lo hacen, a favor de los cónyuges C y D, los inmuebles consistentes bajo el régimen de propiedad horizontal, el departamento número , lavandería número , el estacionamiento número y el estacionamiento número , con sus respectivas áreas comunales, accesos, servidumbres y costumbres, que están ubicados en el bloque número del Conjunto Residencial X, situado en el sector de , calle , signado como el lote de la manzana E, sección tres alta, parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha; los mismos que tienen los siguientes linderos y dimensiones: DEL DEPARTAMENTO NUMERO son los siguientes: con nivel más diez punto uno ocho por el NORTE: en una dimensión de seis metros ochenta centímetros con área verde comunales, dos metros con circulación peatonal y cuatro metros cuarenta centímetros con área verde comunal; SUR: en trece metros veinte centímetros con área verde comunal; ESTE: en nueve metros con áreas verde comunal; OESTE, en nueve metros con área verde comunal; ABAJO: en área de cuarenta metros cuadrados veinte decímetros cuadrados con departamento número : y treinta y nueve metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados con sala comunal y seis metros cuadrados con hall comunal. ARRIBA: en noventa y cuatro metros cuadrados con departamento número La superficie del departamento número es: noventa y cuatro metros cuadrados. La alícuota parcial es de siete punto ocho dos cinco cinco por ciento. LOS LINDEROS DE LA LAVANDERÍA NUMERO son los siguientes: con nivel quince punto uno ocho; por el NORTE: en dos metros con terraza comunal; SUR: en una

dimensión de dos metros con área verde comunal; ESTE: en tres metros con lavandería trece; OESTE: en tres metros con terraza comunal; ABAJO: en seis metros cuadrados con departamento ; y ARRIBA: en seis metros cuadrados con el cielo. Área total de lavandería número seis metros cuadrados. La alícuota parcial de la lavandería es de: cero punto cuatro nueve nueve cinco por ciento. La alícuota total del departamento número y lavandería número es de ocho punto tres dos cinco cero por ciento. LOS LINDEROS DEL ESTACIONAMIENTO NUMERO son: nivel más dos puntos tres dos, por el NORTE: con circulación peatonal; SUR: en cuatro metros setenta centímetros con área verde comunal y treinta centímetros con estacionamiento ; ESTE: en dos metros treinta centímetros con estacionamiento ; OESTE: en dos metros treinta centímetros con circulación peatonal; ABAJO: en once metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados con suelo; ARRIBA: en once metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados con cielo. El área total del estacionamiento número es de metros cuadrados. La alícuota total del estacionamiento número once es de cero punto nueve siete cuatro por ciento. LOS LINDEROS DEL ESTACIONAMIENTO NUMERO TRECE son: por el NORTE: en cuatro metros con circulación peatonal y un metro con patio de maniobras; SUR: cuatro metros setenta centímetros con estacionamiento doce y treinta centímetros con patio de maniobras; ESTE: dos metros treinta centímetros con maniobras, y; OESTE: en dos metros treinta centímetros con estacionamiento número once; ABAJO: en once metros cuadrados cincuenta centímetros cuadrados con cielo. La superficie del estacionamiento número es: once metros cuadrados cincuenta centímetros cuadrados. La alícuota total del estacionamiento número es de: cero punto nueve cinco siete cuatro por ciento; los mismos que los adquirieron conforme se indica en la cláusula anterior, y a pesar de haberse determinado los linderos, dimensiones, alícuotas y superficies, la venta se la hace con cuerpos ciertos y determinados, sin reservarse nada para sí; autorizando a los compradores para que tomen posesión en forma inmediata del inmueble que se vende con todos sus usos, costumbres, servidumbres, construcciones e instalaciones que le son anexos.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio que las partes contratantes han pactado de mutuo acuerdo por los bienes Inmuebles

antes detallados, objeto de la compraventa y que los vendedores lo consideran justo, es la suma de TREINTA Y TRES MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cantidad que será cancelada en un plazo máximo de sesenta días.

QUINTA.- ARRAS CONFIRMATORIAS: Las partes dejan constancia de que a la fecha de inscripción de este documento, los COMPRADORES entregan a los VENDEDORES la suma de DIEZ MIL NOVECIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (10.900,00), en calidad de arras confirmatorias como señal de conclusión del presente contrato. Conforme al art. 1742 del Código Civil, el monto total de las arras señaladas anteriormente serán tomadas como parte de pago el momento en que los COMPRADORES abonen el resto del precio fijado dentro del plazo señalado en la cláusula cuarta. De conformidad de la misma norma del Código Civil, las partes podrán retractarse del presente contrato dentro del plazo de sesenta días; en tal caso, si desistieren los compradores perderán la cantidad entregada en calidad de arras; y si el desistimiento proviene de los vendedores, devolverán la cantidad recibida en arras con el incremento del ciento por ciento.

SEXTA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO: Los VENDEDORES transfieren a favor de los COMPRADORES, el dominio y posesión del inmueble vendido, como cuerpos ciertos, sus usos, costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas, construcciones e instalaciones que le son anexos. Los VENDEDORES quedan sujetos al saneamiento en caso de evicción de conformidad con la ley. A su vez LOS COMPRADORES declaran que conocen el Reglamento Interno del conjunto residencial X y, se sujetan a dicho Reglamento y al régimen de propiedad horizontal.

SÉPTIMA.- GASTOS E IMPUESTOS: Todos los gastos que se derivan como de la consecuencia de la presente escritura serán por cuenta de los COMPRADORES con excepción del Impuesto de plusvalía que si la hubiere, será por cuenta de los VENDEDORES.

OCTAVA.- DECLARACIÓN DE LOS VENDEDORES: Los VENDEDORES declaran que sobre los bienes inmuebles materia presente contrato, no pesa ningún gravamen hipotecario, prohibición de enajenar, embargo, impedimento o limitación de alguna naturaleza

conforme consta del certificado de gravámenes conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito que se acompaña como documento habilitante.

NOVENA.- ACEPTACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN:

Las partes contratantes aceptan el total contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en este Instrumento por estar hechas en seguridad y garantía de sus propios y recíprocos intereses. LOS COMPRADORES quedan expresamente facultados por sí mismo o por interpuesta persona, para solicitar la Inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

DÉCIMA.- JURISDICCIÓN, DOMICLIO Y TRAMITE: En caso de suscitarse controversias en la aplicación o interpretación del presente contrato, las partes renuncian fuero y domicilio y, se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces del cantón Quito y, al juicio ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante.

Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento público.

Firma un abogado en libre ejercicio profesional.

Nota: Los Arts. 1742 al 1744 del Código Civil, tratan sobre la venta con arras.