

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

En _____ a __ de _____ de 20__

REUNIDOS

De una parte, DON _____, y DOÑA _____, mayor de edad, cónyuges, siendo su régimen de económico del matrimonio el de gananciales, vecinos de _____, con domicilio en la calle _____, número __, con NIF respectivamente _____ y _____.

Y de la otra, DON _____ y DOÑA _____, mayores de edad, cónyuges, siendo su régimen económico del matrimonio el de gananciales, vecinos de _____ con domicilio en la calle _____, número __ y con NIF respectivamente _____ y _____.

Los comparecientes se reconocen mutuamente y entre sí con la capacidad legal suficiente al efecto, libre y espontáneamente

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que DON _____, y DOÑA _____, en adelante la parte vendedora, son propietarios de la siguiente vivienda.

- Vivienda de la planta puerta del edificio emplazado en la ciudad de, calle, de una superficie útil de m², superficie construida m² que se distribuye en comedor, cuatro habitaciones, cocina y cuarto de aseo, que linda por frente e izquierda con rellano de la escalera, por la derecha con la vivienda en la misma planta y por fondo con los generales del edificio.

- Forma parte del edificio emplazado en la ciudad de calle n° cuyo solar ocupa una total superficie de m² y linda por frente con calle de situación, por la derecha mirando a la fachada con el edificio n° de la misma calle, por la izquierda entrando con el edificio n° de la misma calle, y por el fondo con el edificio de la calle y n°

- La vivienda descrita tiene asignada una cuota del ...% de participación en los elementos comunes, cuyo porcentaje es el que sirve de módulo de reparto de beneficios

y cargas de la comunidad de propietarios de la que forma parte, y a los demás efectos que determina la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio.

- TITULO: Le pertenece por título de, según escritura otorgada en fecha de autorizada por el Notario D. n° de protocolo

- INSCRIPCIÓN: Consta inscrita la vivienda en el Registro de la Propiedad de al Tomo, libro, folio, finca.....

- CARGAS: La vivienda descrita está gravada con una hipoteca a favor del Banco constituida por escritura autorizada por el Notario D. respondiendo esta finca de EUROS de principal, EUROS para intereses y EUROS para costas gastos, estando tasada para que sirva de tipo en primera subasta en la cantidad deEUROS. De este préstamo se adeuda la cantidad EUROS según manifiesta la parte vendedora y consta en el último recibo satisfecho de dicho préstamo.

La finca descrita no está afecta a más de cargas ni gravámenes, según se desprende de la certificación expedida por el Registro de la Propiedad número 5 de Madrid y está al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y arbitrios y gastos de propiedad horizontal según se desprende de la certificación expedida al efecto por el Administrador de la Comunidad de Propietarios.

SEGUNDO.- Que estando interesados ambos comparecientes en la compraventa de la finca descrita, por medio del presente documento lo llevan a efecto con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

I.- Compraventa

DON _____, y DOÑA _____ venden y DON _____ y DOÑA _____ compran la vivienda descrita en el Antecedente I sin inquilinos ni ocupantes, en el estado de cargas descrito y al corriente en el pago de contribuciones, arbitrios e impuestos y al corriente en el pago de gastos comunes de propiedad horizontal.

II.- Precio

El precio convenido por la presente compraventa es el de _____ Euros, que la parte compradora satisfará del siguiente modo

1.- Mediante la entrega que la parte compradora hace en este acto, sirviendo el presente documento como eficaz carta de pago y recibo, de la cantidad de EUROS.

2.- Euros, mediante un cheque n° librado por la parte compradora contra su cuenta corriente n° que mantiene en la Sucursal del Banco que la parte vendedora recibe salvo su buen fin.

3.- Euros se satisfarán por la parte compradora en el plazo máximo de meses, devengándose por dicho aplazamiento intereses al tipo del% anual que la parte compradora satisfará junto con el principal.

Para el pago de esta cantidad la parte se emiten los siguientes efectos:

- La parte compradora emite a favor de la parte vendedora pagarés no a la orden, sin gastos, con vencimiento a los días 1 de cada mes, siendo el primero el próximo mes de y el último el del mes de del año, cada uno de ellos por importe nominal de Euros. El pago de todos los pagarés se ha domiciliado en la cuenta corriente n° que la parte compradora mantiene en la Sucursal de del Banco

- La parte vendedora libra a su propia orden, aceptadas por la parte compradora, letras de cambio no a la orden, sin gastos, con vencimiento a los días 1 de cada mes, siendo el primero el del próximo mes de y el último el del mes de del año, cada una de ellas por importe nominal de Euros. El pago de todas las letras de cambio se ha domiciliado en la cuenta corriente n° que la parte compradora mantiene en la Sucursal de del Banco

- Para el pago de los intereses de la cantidad aplazada al tipo antes indicado, que de común acuerdo entre las partes han dejado liquidados en la cantidad de Euros, la parte vendedora libra a su propia orden, aceptada por la parte compradora, una letra de cambio no a la orden, sin gastos, con vencimiento al día 1 de del año por dicho importe nominal, con el mismo domicilio de pago.

4.- El resto del precio lo retiene la parte compradora para hacer pago a la entidad acreedora subrogándose tanto en la obligación garantizada como en la propia hipoteca, siendo todos los gastos que se deriven de esta subrogación de cargo de la parte compradora. Esta obligación de pago la asume la parte compradora aún en el caso de que la entidad acreedora hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el art. 1.205 del Código Civil y 108 de la Ley de Hipotecaria, no admitiese la subrogación de la parte compradora y por lo tanto la parte vendedora no quedase desligada de la obligación garantizada

III.- Escritura de compraventa

La escritura pública de compraventa a favor de la parte compradora o de la persona que designe, se otorgará a simple requerimiento de cualquiera de los comparecientes ante el Notario que designe el requirente, una vez la parte compradora haya satisfecho el total precio de la compraventa y sus intereses.

Los gastos e impuestos que se deriven de dicho otorgamiento serán satisfechos por las partes con arreglo a Ley, y por tanto cada compareciente satisfará la parte de Notaria que reglamentariamente le corresponda, la parte vendedora el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de la Naturaleza Urbana (Plus Valía) y la parte

compradora el Impuestos sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados y los gastos de gestión y los Honorarios por la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

Si la parte compradora instase de la parte vendedora el otorgamiento de la escritura de compraventa en cualquier momento anterior al total pago del precio aplazado y sus intereses, ésta se otorgará dando a la falta de pago del precio aplazado el carácter de **condición resolutoria** explícita en los términos del art. 11 de la Ley Hipotecaria y el art. 58 y siguientes de su Reglamento, con las condiciones establecidas en la resolución por incumplimiento.

Para la consignación registral del cumplimiento de la condición resolutoria y la recuperación del pleno dominio y plena disponibilidad por la parte vendedora del inmueble objeto de la compraventa, deberá presentarse copia del requerimiento que se dirá así como el título de la propia de parte vendedora.

Para consignar en el Registro de la Propiedad el pago del precio aplazado una vez se haya satisfecho la total cantidad y la cancelación de la condición resolutoria explícita, la parte compradora podrá exigir de la parte vendedora el otorgamiento de escritura de Carta de Pago y Extinción de la Condición Resolutoria, o a su sola instancia, otorgar Acta Notarial de exhibición de los pagarés y letras de cambio cuya tenencia supone el pago del precio, siempre que la parte compradora manifieste que posee dichos efectos legítimamente por haber pagado su nominal.

IV.- Certificación Energética

De conformidad con el artículo 14 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, el comprador reconoce que el vendedor le ha entregado copia de la etiqueta energética con la que debidamente cuenta el inmueble, y declara conocer la existencia de este certificado de eficiencia energética desde el momento de su promoción.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR