

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

En _____ a ____ de _____ de 200_

REUNIDOS

De una parte, como parte vendedora por representación:

DON _____, mayor de edad, estado civil casado, vecino de _____, con domicilio a efectos de notificaciones en calle _____, núm. ____, y D.N.I. nº _____.

La parte vendedora interviene en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada _____ S.L., como Administrador Único de la misma, que fue constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario de _____ Don _____, el día ____ de _____ de _____, con el número ____ de su protocolo, cuyo C.I.F. es el número _____, con domicilio social en calle _____, núm. __ y que consta inscrita en el Registro Mercantil de _____ al tomo ____ hoja _____.

Fue nombrado Administrador Único mediante acuerdo de la Junta General de la sociedad elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de _____ el día ____ de _____ de 200_, con el número _____ de su protocolo.

De otra parte, como parte compradora:

Y de otra, DON _____, mayor de edad, estado civil casado con DOÑA _____, en régimen de gananciales y, vecinos de _____ con domicilio en calle _____, núm. ____, y D.N.I. nº _____.

La parte compradora interviene en este contrato en su propio nombre y derecho.

Ambas partes contratantes se reconocen mutuamente capacidad legal para formalizar este contrato privado de compraventa en el concepto en el que intervienen en el mismo.

ANTECEDENTES

I.- PARCELA OBJETO DE ESTE CONTRATO .

La sociedad mercantil denominada _____ S.L., es dueña en pleno dominio de la siguiente parcela de terreno:

Terreno urbano de _____ metros cuadrados ubicado en la Urbanización _____ de _____, etc.

INSCRIPCIÓN: La finca descrita consta inscrita en el Registro de la Propiedad número ____ de _____, al tomo ____, libro ____, folio ____, sección __^a, finca registral número _____, inscripción _____.

TITULO: La finca descrita pertenece a la citada sociedad por compra al Ayuntamiento de _____ según resulta de la escritura otorgada ante el Notario de _____, Don _____, el día __ de _____ de 200__.

II.- ESTADO DE CARGAS.

La parte vendedora declara que la finca objeto de este contrato está libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo, remitiéndose a lo que resulte del contenido de los Libros del Registro de la Propiedad.

III.- SITUACIÓN ARRENDATICIA.

Se halla libre de arrendatarios y ocupantes, según manifestación de la parte vendedora.

IV.- VIVIENDA PROYECTADA OBJETO DE ESTE CONTRATO

La sociedad mercantil denominada _____, S.L., tiene proyectado construir sobre la parcela de terreno descrita en el apartado primero (I) de este contrato, un edificio de viviendas, garajes y locales comerciales, uno de cuyos departamentos es el siguiente:

VIVIENDA _____ del edificio sito en _____, en la calle _____, nº _____. Tiene una superficie construida de _____ metros cuadrados y útil de _____ metros cuadrados. Linda: al frente, por donde tiene su entrada, con la vivienda _____ a la derecha/izquierda entrando, con la vivienda _____; a la izquierda entrando, con la vivienda _____.

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en los elementos y gastos comunes de la comunidad de propietarios de XXX por ciento.

V.- LEGALIDAD URBANISTICA

La parte vendedora declara que la parcela de terreno descrita en el apartado primero (I) de este contrato tiene la calificación urbanística de solar edificable, de acuerdo con la normativa urbanística del municipio.

Declara igualmente que el edificio proyectado del que forma parte la vivienda descrita en el apartado anterior, cuenta con licencia municipal de edificación concedida por el Ayuntamiento de _____ el día __ de _____ de 200_, copia de la cual quedará unida a este contrato.

VI.- PROYECTO DE OBRAS

El proyecto de obras (unido a este contrato), que ha servido de base para la concesión de la licencia municipal de edificación, ha sido redactado por Don _____, Arquitecto del Colegio de Arquitectos de _____ con número de colegiado _____.

El proyecto de obras fue visado por el Colegio de Arquitectos citado anteriormente el día __ de _____ de 200_.

La descripción de la vivienda proyectada contenida en este contrato privado es la que resulta del referido proyecto de obras, quedando unida a este contrato una copia del plano de la vivienda proyectada objeto del mismo, del plano de los elementos, instalaciones y servicios generales y comunes con los que cuenta todo el edificio, y del alzado del edificio y su configuración exterior.

De conformidad con los antecedentes expuestos, las personas que suscriben este documento tienen convenido un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FINCA PROYECTADA con arreglo a las estipulaciones que se expresan a continuación.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- COMPRAVENTA.

La sociedad mercantil _____, S.L., vende la finca proyectada descrita en el apartado cuarto (IV) de este contrato a Don _____, que la adquiere para su sociedad conyugal de gananciales.

SEGUNDA.- PRECIO DE VENTA.

El precio de esta compraventa es el de 000.000,00 Euros, además de la cantidad de 0.000,00 Euros en concepto de Impuesto Sobre el Valor Añadido (I.V.A.) al tipo del 7%.

Del precio total estipulado, la parte compradora entrega a la parte vendedora en el momento de la firma de este contrato privado, como cantidad anticipada a cuenta del precio de venta estipulado y sin constituir arras o señal, la cantidad de 00.000,00 Euros, más el I.V.A. correspondiente a dicha cantidad.

El pago del resto del precio estipulado se abonará el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la vivienda.

La cantidad pendiente de pago no devengará interés alguno a favor de la parte vendedora.

La cantidad entregada como anticipo del precio total estipulado no tiene el carácter de arras o señal, por lo que no será de aplicación a este contrato lo dispuesto en el artículo 1.454 del Código Civil.

TERCERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE VENTA Y TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE LA FINCA.

Las partes contratantes se obligan a otorgar escritura pública de compraventa de la vivienda objeto de este contrato mediante su comparecencia ante Notario en el plazo máximo de cuatro meses contados desde la fecha de la terminación de la edificación.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa implicará la entrega de la finca vendida, con la consiguiente transmisión de la propiedad de la misma, salvo que de la propia escritura resulte claramente otra cosa.

La elección del Notario ante el cual deba otorgarse la correspondiente escritura pública de compraventa corresponderá a la parte compradora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 142 del Reglamento Notarial y en el Real Decreto 515 de 21 de abril de 1.989, debiendo notificar a la parte vendedora el Notario de su elección por cualquier medio con una antelación mínima de siete días naturales a la fecha de otorgamiento de la escritura.

CUARTA.- GARANTIA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS.

La parte vendedora declara y hace constar que ha garantizado la devolución, en su caso, del importe total de las cantidades anticipadas por la parte compradora mediante aval bancario prestado a su favor por la entidad de crédito denominada XXXX, habiendo quedado formalizado el aval mediante póliza intervenida por el Notario de Madrid Don _____ el día __ de _____ de 200__.

La parte vendedora entrega a la parte compradora en el momento de la firma de este contrato privado una copia del citado aval bancario.

QUINTA.- OBLIGACION DE CONSTRUIR.

La parte vendedora se obliga a construir hasta su total terminación el edificio de que forma parte la finca proyectada objeto del presente contrato, conforme al proyecto de obras que sirvió de base para la concesión de la licencia de edificación que ha quedado reseñada en los antecedentes de este contrato .

Se entenderá que el edificio se encuentra terminado cuando se haya obtenido por el constructor-promotor cédula de habitabilidad y licencia de primera ocupación del mismo, de acuerdo con la normativa aplicable.

La parte vendedora deberá tener terminado el edificio en todo caso antes del día ___ de ___ de 200_.

SEXTA.- CARACTERISTICAS DE LA FINCA PROYECTADA.

La finca que entregue la parte vendedora a la parte compradora en virtud de lo estipulado en este contrato en la fecha convenida en el mismo, deberá tener la superficie, características y configuración que resulta de las cláusulas y determinaciones de este contrato. A tal efecto, se entienden integradas en este contrato y forman parte del mismo como estipulaciones contractuales, las características arquitectónicas, estructurales, funcionales y ornamentales que resultan del proyecto de obras reseñado en los antecedentes del contrato.

Igualmente se entienden integradas en este contrato de compraventa como estipulaciones del mismo, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 515 de 21 de abril de 1.989, las características arquitectónicas, estructurales, funcionales y ornamentales y los servicios del edificio que resultan de la publicidad promocional realizada por la parte vendedora bien directamente o por medio de cualesquiera otras personas o entidades a quienes la parte vendedora haya encomendado en cualquier forma la promoción y venta de las fincas.

En cuanto a la configuración y acabado interiores de la finca, ésta deberá cumplir las siguientes características y especificaciones:

* (Especificar con el mayor detalle posible las características de acabado de la finca proyectada).

SEPTIMA.- GASTOS.

Serán de cuenta de la parte vendedora el Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y cualesquiera gastos que deriven de actos previos al otorgamiento de la escritura de compraventa y que sean necesarios para el otorgamiento de la misma y su inscripción en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, serán de cuenta de la parte vendedora todos los gastos notariales, registrales, fiscales o de otro tipo que deriven del otorgamiento e inscripción de la escritura de obra nueva y división horizontal, del préstamo hipotecario concedido al promotor, y de la cancelación de embargos, hipotecas, condiciones resolutorias expresas, precios aplazados o cualesquiera otras cargas que recaigan sobre la finca vendida en la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa.

Serán de cuenta de la parte compradora los impuestos de cualquier tipo que graven la adquisición de la finca comprada en virtud de este contrato , los honorarios notariales por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y los honorarios registrales por la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la parte compradora de la adquisición efectuada.

OCTAVA.- CARGAS NO APARENTES.

La parte vendedora declara que se encuentra al corriente en el pago de los impuestos que gravan la titularidad de la finca vendida en virtud de este contrato.

Esto no obstante, si la parte vendedora adeudase en la fecha de este contrato cualquier cantidad derivada de la liquidación de Impuestos que graven la propiedad de la finca vendida, dicha parte vendedora asume expresamente la obligación de pago de tales cantidades pendientes de abono.

NOVENA.- SUBROGACION EN EL PRESTAMO CONCEDIDO AL PROMOTOR.

La parte compradora tendrá derecho a subrogarse, de conformidad con la Entidad de Crédito Acreedora, en el préstamo o crédito hipotecario concedido a la parte vendedora y que grave la finca objeto de este contrato , siendo de cuenta de la parte compradora los gastos de cualquier tipo que se deriven del otorgamiento de la escritura de subrogación.

Si a la parte compradora no le conviniese subrogarse en el préstamo o crédito concedido a la parte vendedora, deberá manifestarlo así a la parte vendedora con al menos _____ días naturales de antelación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En tal caso, la parte vendedora deberá proceder a la cancelación de la hipoteca que grave la finca objeto de este contrato con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siendo de cuenta de la parte vendedora los gastos notariales, registrales y comisiones bancarias que se deriven de dicha cancelación, así como también los impuestos de cualquier tipo que se devenguen por el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca.

DECIMA.- RESOLUCION DEL CONTRATO Y CLAUSULA PENAL.

Si la parte vendedora incumpliese su obligación de entregar a la parte compradora la vivienda proyectada en la fecha estipulada, conforme a las condiciones y características de la misma que han sido convenidas, quedará resuelto el presente contrato, a menos que la parte compradora consienta en conceder a la parte vendedora un nuevo plazo para la entrega de la vivienda, transcurrido el cual sin realizar la entrega se entenderá en todo caso resuelto el contrato. En caso de resolución del contrato, la parte vendedora deberá devolver a la parte compradora las cantidades que ésta haya anticipado a cuenta del precio estipulado, incrementadas, de conformidad con lo establecido en la Ley 57 de 27 de julio de 1968, en una cantidad igual al interés legal del dinero aplicado a las mismas durante el tiempo que haya mediado entre la fecha del anticipo por la parte compradora y la fecha de la devolución por la parte vendedora.

Por otra parte, llegado el caso de la resolución del contrato, la parte vendedora deberá abonar a la parte compradora, como indemnización y en el concepto de cláusula penal, una cantidad equivalente al diez por ciento de las cantidades anticipadas por la parte compradora.

Y en prueba de conformidad, afirmándose y ratificándose en el contenido del presente contrato, y con promesa de cumplirlo bien y fielmente lo firman por duplicado y aun solo efecto en la ciudad y fecha ut supra.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR