

## CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE BIEN INMUEBLE

En Madrid a 19 de abril de 2005

### REUNIDOS

De una parte, DON JUAN HIGUERAS SÁNCHEZ, y DOÑA EVA PÉREZ GARCÍA, mayor de edad, cónyuges, siendo su régimen de económico del matrimonio el de gananciales, vecinos de Madrid, con domicilio en la calle Del Pez, número 4, con NIF respectivamente 444444 y 555555.

Y de la otra, DON ENRIQUE LÓPEZ HERNÁNDEZ y DOÑA BEATRIZ MARTÍNEZ OLMO, mayores de edad, cónyuges, siendo su régimen económico del matrimonio el de gananciales, vecinos de Madrid, con domicilio en la calle La Palma, número 7 y con NIF respectivamente 00000001 y 6666666.

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

### MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que DON JUAN HIGUERAS SÁNCHEZ, y DOÑA EVA PÉREZ GARCÍA, en adelante la parte vendedora, son propietarios de la siguiente vivienda.

- Vivienda de la planta 5 puerta A, emplazada en la ciudad de Madrid, calle Los Rosales, número 57, de una superficie útil de 69 m<sup>2</sup>, superficie construida 95 m<sup>2</sup> que se distribuye en comedor, dos habitaciones, cocina y cuarto de aseo, que linda por frente e izquierda con rellano de la escalera, por la derecha con la vivienda B en la misma planta y por fondo con los generales del edificio.

- La vivienda descrita tiene asignada una cuota del 10% 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.

- TÍTULO: Le pertenece por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en fecha de 14 de julio de 1970, autorizada por el Notario D. Alberto Valle Gómez n° 1568 de protocolo.

- INSCRIPCIÓN: Consta inscrita la vivienda en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5, al Tomo 5, libro 5, folio 5, finca 5.

- CARGAS: La vivienda descrita está gravada con una hipoteca a favor del Banco XXXX, constituida por escritura autorizada por el Notario D. Antonio Guillén Martínez, respondiendo esta finca de 96.161,94 EUROS de principal, 12.020,24

EUROS para intereses, estando tasada para que sirva de tipo en primera subasta en la cantidad de 108.182,18 EUROS. De este préstamo se adeuda la cantidad 9.015,18 EUROS según manifiesta la parte vendedora y consta en el último recibo satisfecho de dicho préstamo.

La finca descrita no está afectada 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 JUAN HIGUERAS SÁNCHEZ, y DOÑA EVA PÉREZ GARCÍA venden y DON ENRIQUE LÓPEZ HERNÁNDEZ y DOÑA BEATRIZ MARTÍNEZ OLMO 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 156.263,15 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 30.050,61 EUROS.
- 2.- 60.101,21 Euros, mediante un cheque nº 55555, librado por la parte compradora contra su cuenta corriente nº 555555555555 que mantiene en la Sucursal 5555 del Banco XXXX que la parte vendedora recibe salvo su buen fin.
- 3.- 66.111,33 Euros se satisfarán por la parte compradora en el plazo máximo de 60 meses, devengándose por dicho aplazamiento intereses al tipo del 5% 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 5 pagarés no a la orden, sin gastos, con vencimiento a los días 1 de cada mes, siendo el primero el próximo mes de diciembre de 2004 y el último el del mes de diciembre del año 2009, cada uno de ellos por importe nominal de 1.134,91Euros. El pago de todos los pagarés se ha domiciliado en la cuenta corriente nº 5555555 que la parte compradora mantiene en la Sucursal de 555 del Banco XXXX.

- La parte vendedora libra a su propia orden, aceptadas por la parte compradora, 5 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 diciembre de 2004 y el último el del mes de diciembre del año 2009, cada una de ellas por importe nominal de 1.134,91 Euros. El pago de todas las letras de cambio se ha domiciliado en la cuenta corriente nº 55555 que la parte compradora mantiene en la Sucursal de 5555 del Banco XXX.

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 Notaría que reglamentariamente le corresponda, la parte vendedora el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de la Naturaleza Urbana (Plusvalía) 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 de la Ley Hipotecaria y 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.- Corriente de gastos**

Los vendedores manifiestan que se encuentran al corriente de gastos de comunidad, aportando a tales efectos y en prueba de lo indicado, certificación expedida por el Administrador de la Comunidad.

**V.-** Los compradores se comprometen a notificar de forma inmediata, al Administrador y Presidente de la Comunidad de Propietarios, la transmisión operada en la propiedad individual a fin de que se entiendan con ellos las sucesivas obligaciones y notificaciones que deba practicarle la comunidad en cuestión.

**VI.-** Esta transmisión patrimonial se someterá a lo expresamente pactado por las partes en el presente contrato y, con carácter supletorio, por las disposiciones del Derecho Común.

**VII.-** En el supuesto de conflicto, las partes, sin pactar fuero distinto, se someten expresamente al que corresponda con arreglo a las disposiciones procesales vigentes.

Para que así conste y se haga valer ante quien corresponda, las partes firman dos ejemplares idénticos, uno para cada interviniente, en lugar y fecha indicado en el encabezamiento del presente documento.

El vendedor

El comprador