

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA ARRENDADA

CON OPCION DE COMPRA

En Madrid, a treinta de julio de 2005

REUNIDOS

De un lado la parte vendedora, **D. ALFREDO CONDE GARCIA**, mayor de edad, con domicilio en Madrid, C/Lagasca nº 54, con DNI nº 88.888.888. casado en régimen de comunidad de gananciales con **D^a. MARIA CASADO MARTIN**, mayor de edad, con domicilio en Madrid, C/Lagasca nº 54, y con DNI nº 88.888.888.

Y de otro la parte compradora, **D. FERNANDO HERNÁNDEZ RISCAL**, mayor de edad, con domicilio en Madrid, C/Ferraz nº 23, de estado civil soltero y con DNI nº 88.888.888.

Ambas partes tienen y se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato, y a tal fin.

EXPONEN

PRIMERO: Que D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D^a. MARIA CASADO MARTIN son dueños en pleno dominio del inmueble sito en MADRID, C/VALDIVIESO Nº 68, PISO 3º, LETRA F. Según consta en escritura, de fecha 16 de enero de 1975 otorgada ante el Notario de MADRID D. FRANCISCO GARCIA ARANDA, con el nº 999.999 de orden de su protocolo. Escritura cuya copia queda unida a este contrato.

Dicho inmueble figura inscrito en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 5 DE MADRID, en el Tomo IV, Libro II, Folio 2.568, Finca nº 555, Inscripción 1ª.

Cuenta con 125 metros cuadrados construidos y 102 metros cuadrados útiles, correspondiéndole una cuota del 1,0253 en los elementos comunes.

Como ANEXOS cuenta con:

Plaza de garaje de 15 metros cuadrados, situada en el garaje común, con el nº 24, Trastero de 21 metros cuadrados, situado en la zona común de trasteros con el nº 14

SEGUNDO: El expresado inmueble se encuentra en edificio en régimen de COMUNIDAD, regulada por la Ley de Propiedad Horizontal.

TERCERO.- D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D^a. MARIA CASADO MARTÍN manifiestan que el citado inmueble se encuentra libre de cargas y al corriente en el pago de gastos de la Comunidad de Propietarios, según acredita la parte vendedora mediante certificado del Secretario de la Comunidad con el visto bueno del Presidente, emitida conforme al art. de la Ley de Propiedad Horizontal.

CUARTO.- Ambas partes celebraron el 15 de marzo de 1998, contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra, cuya cláusula decimoquinta resulta del tenor literal siguiente:

"DECIMOQUINTA.- De la opción de compra.

Las partes acuerdan que antes del transcurso del plazo de duración del presente contrato, (cinco años) , el arrendatario podrá adquirir la propiedad del inmueble objeto del este arrendamiento, debiendo comunicarlo al titular del mismo, de modo fehaciente dentro del mes anterior a la fecha de expiración.

Se establece como precio de venta de la vivienda para el supuesto de ejercicio de dicha facultad por el arrendatario, sin que se incluyan en él las rentas derivadas del arrendamiento; el de Doscientos mil (200.000) EUROS .

En caso de verificarse la venta del inmueble, esta se llevará a cabo en escritura pública, libre de cargas y procediéndose al pago de la totalidad del precio convenido en el momento de su otorgamiento. Los gastos e impuestos que se deriven de la compraventa serán exigirán con arreglo a lo establecido en el Código Civil al respecto.

A instancia de cualquiera de las partes podrá procederse a la inscripción del presente contrato de arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad, corriendo los gastos de la misma a cargo de quien la inste."

QUINTO.- El 15 de julio de 2.005, la parte arrendataria comunicó a la arrendadora por medio de documento notarial su decisión de adquirir la propiedad de la vivienda en ejercitando la opción de compra incluida en el citado contrato de arrendamiento.

SEXTO.- Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda y anexos descritos en el expositivo primero conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto

D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D^a. MARIA CASADO MARTÍN, **VENDEN** la vivienda y anexos reseñados a D. FERNANDO HERNÁNDEZ RISCAL, quien a su vez acepta y **COMPRA**.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda y anexos vendidos, incluida la parte proporcional que le corresponde en los elementos comunes del edificio y en las zonas comunes de la urbanización, libre de arrendatarios, ocupantes y cargas.

SEGUNDA.- Precio

Conforme viene establecido en la opción de compra incluida en el contrato de arrendamiento, se fija el precio total de la compraventa en la cantidad de **DOSCIENTOS MIL (200.000) EUROS**. Según el siguiente detalle:

Precio de la vivienda 180.000 €

Precio del garaje 15.000 €

Precio del trastero 5.000 €

TERCERA.- Forma de pago

En este acto D. FERNANDO HERNÁNDEZ RISCAL entrega a D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D^a. MARIA CASADO MARTIN de la cantidad de **VEINTE MIL (20.000) EUROS**, a cuenta del precio total.

D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D^a. MARIA CASADO MARTIN dan por recibida la cantidad entregada en concepto de anticipo otorgando carta de pago mediante este documento formal.

El resto de la cantidad convenida: **CIENTO OCHENTA MIL (180.000) EUROS**, se abonará en el acto de entrega de llaves y otorgamiento de escritura pública, mediante cheque nominativo a nombre del vendedor, conformado por entidad bancaria.

CUARTA.- Otorgamiento de escritura pública

Ambas partes se obligan a otorgar escritura pública de compraventa en el plazo de **TREINTA (30) días naturales**.

La elección del Notario autorizante corresponderá a la parte compradora.

QUINTA.- Entrega del inmueble

D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D^a. MARIA CASADO MARTIN se comprometen a hacer entrega a la parte compradora de la posesión y de las llaves de la vivienda y anexos en el acto de otorgamiento de escritura pública ante el Notario elegido por la parte compradora.

SEXTA.- Pago de gastos e impuestos

Los gastos e impuestos consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán por cuenta de cada parte conforme a lo establecido legalmente. En consecuencia corresponden a la parte compradora los gastos de primera copia de la escritura y posteriores, los de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la escritura de compraventa . A la parte vendedora le corresponde abonar los gastos de la escritura matriz y el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

A partir de la entrega, vendrá obligada la parte compradora a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda y anexos objeto de este contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan.

Tambiénerán de cuenta de la parte compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y anexos si la entrega se demorase por causa que le sea imputable.

SEPTIMA.- Comunidad de propietarios.

La parte compradora, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio y de la zona común de la urbanización.

En este acto, la parte vendedora hace entrega a la parte compradora de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, así como del Reglamento de Régimen Interior.

OCTAVA.- Fuero.

Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid, lugar donde radica la finca, para resolver cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

Fdo.: Parte vendedora

Fdo.: Parte compradora