

contrato privado de compraventa de finca urbana con precio al contado fijado por unidad de medida y adquiriendo para la sociedad de gananciales

En *, a *

REUNIDOS:

Como parte vendedora:

Los cónyuges casados en régimen de gananciales DON * y DOÑA *, mayores de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle * , número * , de la localidad de * , y con D.N.I. números *

Como parte compradora:

DON *, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con Doña *, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle * , número * , de la localidad de * , y con D.N.I. número *

Ambas partes contratantes se reconocen recíprocamente capacidad legal para formalizar este contrato privado de compraventa, haciendo constar que intervienen en el mismo en su propio nombre y derecho.

ANTECEDENTES

I.- FINCA OBJETO DE ESTE CONTRATO

Los cónyuges * declaran que son dueños en pleno dominio y como bien ganancial de la siguiente finca:

*(1)

REFERENCIA CATASTRAL: *

INSCRIPCIÓN: La finca descrita consta inscrita en el Registro de la Propiedad de * al tomo * , libro * , folio * , finca registral número *

TÍTULO: La finca descrita les pertenece por * (2), según resulta de la escritura de * otorgada ante el Notario de * , Don * , el día *

II.- ESTADO DE CARGAS

La parte vendedora declara que la finca objeto de este contrato está libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo y se remite a lo que resulte del contenido de los Libros del Registro de la Propiedad. (3)

III.- SITUACIÓN ARRENDATICIA

Se halla libre de arrendatarios y ocupantes, según manifestación de la parte vendedora, que acepta la parte compradora. (4)

IV.- De conformidad con los antecedentes expuestos, las personas que suscriben este documento tienen convenido un CONTRATO DE COMPRAVENTA sobre la finca descrita anteriormente con arreglo a las estipulaciones que se expresan a continuación:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- COMPRAVENTA

Los cónyuges _____ venden el pleno dominio de la finca descrita en el antecedente primero (I) de este contrato a DON _____, que la compra para su sociedad de gananciales.

SEGUNDA.- PRECIO DE VENTA

El precio alzado (5) de esta compraventa es el de _____ EUROS, que la parte vendedora declara recibido en su totalidad de la parte compradora en el momento de la firma de este contrato, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.170 del Código Civil, mediante la entrega de un cheque nominativo a su nombre, correspondiente al número _____, expedido con cargo a la cuenta número _____ del Banco _____.

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

Las partes contratantes se obligan a elevar a escritura pública este contrato privado de compraventa mediante su comparecencia ante el Notario de _____, Don _____, el día _____.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa implicará la entrega de la finca vendida y la transmisión de la propiedad de la misma a la parte compradora, salvo que de la propia escritura resulte claramente otra cosa. (6)

CUARTA.- 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 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, así como los derivados del otorgamiento de escrituras públicas, inscripciones registrales y pagos de impuestos necesarios para inscribir en el Registro de la Propiedad a nombre de la parte vendedora la finca objeto de este contrato 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 del comprador de la compra efectuada.

QUINTA.- CARGAS NO APARENTES (7)

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.

La parte vendedora declara igualmente, a los efectos prevenidos en el artículo 9 de la

Ley de Propiedad Horizontal, hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios de que forma parte la finca vendida.

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, o bien adeudase a la comunidad de propietarios en la fecha de la firma de este contrato cualquier cantidad derivada de los gastos generales de la comunidad, dicha parte vendedora asume expresamente la obligación de pago de tales cantidades pendientes de abono.

La obligación de pago asumida por la parte vendedora se entiende sin perjuicio de que la finca vendida quede legalmente afecta al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a los ejercicios vencidos y no satisfechos, así como también al pago de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior.

SEXTA.- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (8)

Sin perjuicio de la fecha legal de devengo del Impuesto de Bienes Inmuebles y del carácter de sujeto pasivo del mismo de la persona que en tal fecha resulte propietario de la finca objeto de este contrato, ambas partes contratantes acuerdan que el importe del citado impuesto correspondiente al año de la fecha de este contrato, se prorrateará entre la parte vendedora y la parte compradora en proporción al número de días que cada parte contratante haya sido propietaria de la finca durante el año del devengo del impuesto. A estos efectos, se entiende que la parte compradora deviene propietaria de la finca objeto de este contrato en la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, salvo que de la propia escritura resulte otra cosa.

SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL

Si tuviera lugar la resolución del presente contrato de compraventa a solicitud de cualquiera de las partes contratantes fundada en el incumplimiento contractual de la otra parte, la parte contratante que haya incumplido el contrato deberá abonar a la otra parte, como cláusula penal, una cantidad equivalente al diez por ciento del precio de venta estipulado, sin perjuicio de la facultad moderadora del Juez de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.154 del Código Civil. El cumplimiento de la pena establecida en esta estipulación, no exime a la parte contratante que haya incumplido el contrato, de su obligación de resarcir los daños y perjuicios causados por su incumplimiento en los términos que establece el Código Civil.

Nota 1: Deberá expresarse en el contrato una descripción detallada de la finca objeto de la compraventa, tomando la descripción de lo que resulte de la escritura de propiedad del vendedor o, en su defecto, de lo que resulte de una nota simple o certificación del Registro de la Propiedad. Es conveniente hacer constar la referencia catastral de la finca tomada del recibo de contribución para una correcta identificación de la finca que se vende.

Nota 2: Es conveniente expresar el título de adquisición del vendedor, que puede ser el de compra, herencia, donación, dación en pago de deudas, permuta, adjudicación por liquidación de gananciales, adjudicación por extinción de comunidad indivisa, adjudicación por cooperativa de viviendas, etc.

Nota 3: En el caso de que existiesen cargas de cualquier tipo (embargos, hipotecas, condiciones resolutorias, etc.) deberá expresarse así en el contrato para conocimiento del comprador.

Nota 4: Si la finca estuviera arrendada, se hará constar en el contrato para conocimiento del comprador, dado que el arrendatario tiene en ciertos casos derecho de tanteo y de retracto sobre la finca vendida.

Nota 5: Precio alzado es aquel que se fija por las partes contratantes sin tener en cuenta la superficie de la finca objeto del contrato de compraventa, lo que implica que el precio estipulado no variará aunque la superficie real de la finca sea mayor o menor que la expresada en el contrato.

Nota 6: Conforme al Código Civil Español, para transmitir la propiedad de una finca hace falta la concurrencia de un contrato o acuerdo de las partes (título) y la entrega de la cosa (modo). Si no se ha entregado la cosa vendida al comprador, no se ha transmitido aún la propiedad aunque se haya firmado el contrato. El otorgamiento de la escritura pública de compraventa implica la entrega de la cosa y consiguientemente la transmisión de la propiedad, salvo que en la escritura se establezca otra cosa distinta. La entrega de la cosa vendida puede hacerse también mediante la entrega de las llaves (entrega simbólica).

Nota 7: La referencia a los gastos de comunidad sólo se incluirá si la finca vendida forma parte de una comunidad de propietarios sujeta a la Ley de Propiedad Horizontal. Respecto a la afección de la finca al pago de las cuotas pendientes y a los recibos del IBI pendientes, ver la guía sobre la compraventa de vivienda incluida en este web.

Nota 8: El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) se devenga el día 1 de enero de cada año, estando obligado al pago del mismo quien resulte propietario de la finca en esa fecha, sin perjuicio de los acuerdos entre las partes contratantes en esta materia.