

contrato privado de compraventa de vivienda construida efectuada por promotor inmobiliario

En *, a *

REUNIDOS:

De una parte, como parte vendedora por representación: (1)

DON _____, mayor de edad, casado, con domicilio a efecto de notificaciones en _____, y con D.N.I. número _____.

La parte vendedora interviene en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada " _____ S.L.", como Administrador Unico de la misma, que fue constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario de _____, Don _____, el día _____, con el número _____ de su protocolo, cuyo C.I.F. es el número _____, con domicilio social en _____ 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 _____, Don _____, el día _____, con el número _____ de su protocolo.

De otra parte, como parte compradora: (2)

DON _____, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con DOÑA _____, con domicilio en _____, y con D.N.I. número _____. La parte compradora interviene en este contrato en su propio nombre y derecho.

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

ANTECEDENTES

I.- FINCA OBJETO DE ESTE CONTRATO

La sociedad mercantil denominada " _____ " declara que es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:

(3)

VIVIENDA PRIMERO A del edificio sito en la localidad de _____, en la calle _____, número _____. Tiene una superficie construida de _____ metros cuadrados y útil de _____ metros cuadrados. Linda: al frente, por donde tiene su entrada, con _____; a la derecha entrando, con _____; a la izquierda entrando, con _____; y al fondo, con _____.

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

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

TITULO: La finca descrita le pertenece en cuanto al solar sobre el que se asienta el edificio por compra formalizada mediante escritura pública otorgada ante el Notario de _____, Don _____, el día _____, y en cuanto a la edificación por declaración de obra nueva y división horizontal formalizadas mediante escritura pública otorgada ante el Notario de _____, Don _____, el día _____.

II.- ESTADO DE CARGAS

La parte vendedora declara que la finca objeto de este contrato está gravada únicamente con una hipoteca en garantía de un préstamo concedido por _____, formalizado mediante escritura pública autorizada por el Notario de _____, Don _____, el día _____, y respondiendo la finca objeto de este contrato por la referida hipoteca de las siguientes cantidades:

- a) Por principal: _____ Euros.
- b) Por intereses remuneratorios: _____ Euros.
- c) Por intereses moratorios: _____ Euros.
- d) Por gastos y costas: _____ Euros.

III.- SITUACIÓN ARRENDATICIA

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

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- COMPRAVENTA

La sociedad mercantil " _____ S.L." vende la finca 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 total de esta compraventa es el de _____ EUROS, que ha sido fijado a razón de _____ EUROS por metro cuadrado construido.

Si la finca vendida tuviere una cabida distinta de la expresada en los antecedentes de este contrato, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 1.469 y 1.470 del Código Civil.

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

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 " _____ ", habiendo quedado formalizado el aval mediante póliza intervenida por el Notario de _____ Don _____, el día _____. La parte vendedora entrega a la parte compradora en el momento de la firma de este contrato privado una copia del citado aval bancario.

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. (4)

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.- 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.

QUINTA.- 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.

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

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 prorrata 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.- 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 cuarenta y cinco 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.

OCTAVA.- RESOLUCION DE CONTRATO Y CLAUSULA PENAL

En caso de resolución del contrato por incumplimiento de la parte vendedora, ésta 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. 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 cinco por ciento del precio de venta estipulado. 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 Indicar los datos de la sociedad vendedora de la forma más completa posible, haciendo mención de los datos de inscripción en el Registro Mercantil y su C.I.F. En cuanto al representante de la sociedad vendedora, deberá expresarse si es un apoderado (con reseña del poder en este caso) o si es Administrador Unico, Administrador Solidario, Administradores Mancomunados, Consejero-Delegado, etc.. En todo caso, es importante comprobar y expresar en el contrato que el representante de la sociedad tiene facultades suficientes para intervenir en el contrato en nombre de dicha sociedad.

Nota 2 Expresar los datos personales del comprador. Es importante indicar el régimen económico del matrimonio (gananciales, separación de bienes...)

Nota 3 La vivienda construida que es objeto del contrato deberá describirse de forma precisa, conforme a la descripción que resulte de la escritura de obra nueva y división horizontal

Nota 4 La entrega de un anticipo del precio total estipulado puede configurarse con el carácter de arras o señal o como simple anticipo. En el primer caso, cualquiera de las partes contratantes puede desistir unilateralmente del contrato, con la sola condición de perder la cantidad entregada como arras o señal si quien desiste es el comprador, y de devolver duplicada la señal entregada si quien desiste es el comprador. Por el contrario,

si el anticipo no se configura expresamente en el contrato como arras o señal, ni el vendedor ni el comprador tienen derecho a desistir unilateralmente del contrato