**CASO PRACTICO 1:**

**Don Antonio, Don Luis, Doña Isabel y Doña Luisa son cuatro hermanos, propietarios por cuartas partes indivisas de los siguientes pisos:**

* **piso en Sevilla, c/ Feria 400, 1º A.- Este piso aparece gravado en el Registro de la Propiedad con una hipoteca favor de Banco “El Prestamito S.A.” hipoteca que está siendo pagada por los hermanos.**
* **piso en Sevilla, c/ Tetuán 350, 5º B.-Este piso se encuentra alquilado desde hace años a Don Teodoro, quien termina contrato (prórroga en curso) dentro de 8 meses. Si hay un contrato en vigor, se puede vender libremente, tanteo y retracto a favor del inquilino.**

**Los pisos fueron adquiridos por herencia de su padre, Don Faustino, formalizada en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad**

**La empresa, “Compratodo S.L. “ está muy interesada en la adquisición de ambos pisos, con fines de alquiler turístico. Dicha sociedad tiene como administrador único a Don Carmelo quien fue nombrado en la propia escritura de constitución de la sociedad. Los hermanos, que atraviesan una situación económico delicada desean vender, pero existen determinadas circunstancias que se deben de tener en cuenta:**

**1.-Don Antonio, de 30 años de edad, interesado en vender, está casado con Doña Brigitte y vive actualmente en Marsella, siéndole imposible desplazarse para la firma de un eventual contrato.**

**2.-Don Luis, de 32 años de edad, casado con Doña Esperanza, ocupa desde hace tiempo el piso de la calle Feria – con el beneplácito de sus hermanos – aunque accede a vender. Su esposa, Esperanza, no lo ve tan claro.**

**3.-Doña María, de 29 años, quien vive con su madre, Doña Patricia, ha sufrido hace meses un grave accidente de circulación, que le ha ocasionado graves secuelas físicas y psíquicas (falta de comprensión y expresión) y va a tener que someterse a varias intervenciones y un futuro tratamiento muy costoso. Urge conseguir fondos para atender esas necesidades.**

**4.- Doña Luisa, de 16 años, trabaja y vive con su madre, ayudándola con su hermana María.**

**Compratodo S.L. ha llegado a un acuerdo con Don Teodoro para que éste salga del piso pero dentro de tres meses, tiempo razonable para que éste pueda localizar otro alternativo.**

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

En Sevilla, a 10 de febrero de 2019 *fecha firma del cto*

REUNIDOS *los que están ese día para firmar[[1]](#footnote-1)*

DE UNA PARTE:

* Doña Patricia Requena Sánchez, mayor de edad, de nacionalidad española y vecina de Sevilla, con domicilio en la calle San Luís, número 4 y NIF 33445566S, actuando en calidad de apoderado en nombre y representación de Don Antonio Martínez Requena, mayor de edad, de nacionalidad española y vecino de Marsella, con domicilio en la calle Malaguita, número 4 y NIF 11223344E, habiéndole sido otorgado poder por Don Pedro García Gómez, Notario de Sevilla, el 3 de Febrero de 2019, bajo el número CA2458542 de los de su protocolo, y por medio del cual se halla facultada para ejercitar, entre otras, las siguientes facultades: firma del contrato, contracción de obligaciones en su nombre y representación.
* Don Luis Martínez Requena, mayor de edad, de nacionalidad española y vecino de Sevilla, con domicilio en la calle Feria, número 400 y NIF 13423344X
* Doña Patricia Requena Sánchez[[2]](#footnote-2), mayor de edad, de nacionalidad española y vecina de Sevilla, con domicilio en la calle San Luís, número 4 y NIF 33445566S,  curadora de Doña Isabel Martínez Requena, mayor de edad, de nacionalidad española y vecina de Sevilla, con domicilio en la calle San Luis, número 4 y NIF 33456787S. *La figura más acertada para esta situación sería, aunque curadora sea una posibilidad, la de ostentar la patria potestad rehabilitada o mejor aún, la de guarda de hecho del artículo 303 del Código Civil.*
* Doña Patricia Requena Sánchez, mayor de edad, de nacionalidad española y vecina de Sevilla, con domicilio en la calle San Luís, número 4 y NIF 33445566S,  tutora legal de Doña Luisa Martínez Raquena, menor de edad no emancipada, de nacionalidad española y vecina de Sevilla, con domicilio en la calle San Luis número 4 y NIF 33456745M. *Otra posibilidad es que fueran al Notario a emancipar a la menor.*

En lo sucesivo serán denominados PARTE VENDEDORA O VENDEDORES.

Y DE OTRA PARTE:

Don Carmelo Vargas Llosa mayor de edad, vecino/a de Sevilla, con domicilio en la calle Sol, número 8 y NIF 14523685P, administrador único de “Compratodo, S.A.”, actuando en nombre y representación de dicha sociedad, con domicilio en Avenida Miraflores s/n y CIF A28601023  y debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

En lo sucesivo será denominado PARTE COMPRADORA O COMPRADOR.

INTERVIENEN:

DoñaPatricia Requena Sánchez en representación de D. Antonio Martínez Requena en calidad de apoderado, Doña Isabel Martínez Requena en calidad de curadora y Doña  Luisa Martínez Raquena en calidad de tutora legal.

Don Luís Martínez Requena en su propio nombre y derecho.

Don Carmelo Vargas Llosa en nombre y representación de la mercantil "Compratodo S.A.", con domicilio en Avenida Miraflores s/n y CIF número A28601094. En uso del poder otorgado ante Don Juan Rodríguez Álvarez, Notario de Sevilla, el 7 de Febrero de 2019, bajo el número CA2898542 de los de su protocolo, y por medio del cual se halla facultado para ejercitar, entre otras, las siguientes facultades: firma del contrato, actuación en nombre y representación de la mercantil El Prestamito S.A.

Se reconocen mutuamente con capacidad suficiente para otorgar el presente contrato y a tal fin,

EXPONEN[[3]](#footnote-3)

                                                       I

Que D. Antonio Martínez Requena, Dña. Isabel Martínez Requena, Dña. Luisa Martínez Requena, representados por Doña Patricia Requena Sánchez y D. Luís Martínez Requena son propietarios por cuartas partes indivisas de las siguientes viviendas:

* Vivienda de la calle Feria, número 400 planta 1ºA, emplazada en la ciudad de Sevilla. La superficie útil de la vivienda es de 68 m2, superficie construida y que se distribuye en 2 habitaciones, 1 cuarto de baño, cocina, salón comedor y terraza.

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.

* Vivienda de la calle Tetuán, número 350 planta 5ºB, emplazada en la ciudad de Sevilla. La superficie útil de la vivienda es de 90 m2, superficie construida y que se distribuye en 3 habitaciones, 2 cuartos de baño, cocina, salón, comedor y terraza.

La vivienda descrita tiene asignada una cuota del 20% 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.

Las fincas descritas fueron adquiridas por los vendedores a título de herencia de D. Faustino Martínez Jiménez, en Sevilla, autorizada por el Notario Doña Regina Martínez Rico número de protocolo CA2758542 en fecha de a 20 de noviembre de 2017 y se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad de Sevilla, número 5, al Tomo VII, libro 45, folio 354, finca 4521454 y Registro de la Propiedad de Sevilla, número 5, al Tomo VII, libro 45, folio 355, finca 4521455, respectivamente.

Además, la finca sita en la Calle Feria contiene las siguientes cargas: Hipoteca con “El Prestamito S.A.” que está siendo satisfecha por los vendedores.

Los inmuebles descritos no están afectos a más cargas ni gravámenes, según se desprende de la certificación expedida por el Registro de la Propiedad número 4563 de Sevilla y están 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.

II

Que estando de acuerdo los abajo firmantes en que Don Antonio Martínez Requena, Doña Isabel Martínez Requena, Doña Luisa Martínez Requena, representados por Doña Patricia Requena Sánchez y Don Luís Martínez Requena vendan a Compratodo S.L. los inmuebles citados y descritos en el Expositivo anterior, y siendo voluntad de éste adquirirla, llevan a efecto de común acuerdo la presente compraventa de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Los  vendedores, Don  Antonio Martínez Requena, Doña Isabel Martínez Requena, Doña Luisa Martínez  Raquena y Doña Luis Martínez Raquena, venden a Compratodo S.A., quien compra el inmueble descrito en el Expositivo primero.

**SEGUNDA**. El precio[[4]](#footnote-4) de esta compraventa se fija en 323.000 (trescientos veintitrés mil) euros, importe que se abona de la siguiente forma:

- Primer desembolso: 3.000 (tres mil)[[5]](#footnote-5) euros como señal de la compraventa, en el acto de la firma del presente contrato, respecto a las cuales el vendedor declara haberlas percibido y otorga carta de pago a favor de Don Carmelo Vargas Llosa, administrador de la mercantil “Compratodo S.L”. La señal tendrá validez hasta el día de formalización en escritura pública de compraventa.

- Segundo desembolso: 50.000 (cincuenta mil) euros mediante expedición de cheque conformado por la parte compradora en el momento del otorgamiento de la correspondiente de esta compraventa.

- Tercer y último desembolso: La cuantía restante, 270.000 (doscientos setenta mil) euros, será asumida por la parte compradora haciéndose cargo del préstamo garantizado con la hipoteca que grava los inmuebles objetos de esta compraventa. De este préstamo hipotecario la parte vendedora hará entrega de copia simple de su escritura en el mismo acto de la firma. Este contrato queda sujeto a la aceptación de la entidad bancaria “El Prestamito S.A.” de tal subrogación como condición resolutoria[[6]](#footnote-6).

Convienen, por tanto, las partes en elevar a escritura pública el presente contrato en un plazo no superior a cinco meses[[7]](#footnote-7) a partir de la fecha de la firma del presente contrato, ante el Notario que designe la parte vendedora, y no inferior a 3 meses. La parte vendedora deberá notificar a la parte compradora fehacientemente con una antelación de, al menos, siete días, el lugar, día y hora para su otorgamiento.

**TERCERA**. Manifiesta la parte vendedora que la presente compraventa ha sido notificada previamente al arrendatario don Teodoro[[8]](#footnote-8) Carrasco Madrigal, con todos los requisitos exigidos por la Ley, a fecha de 22 de diciembre de 2018 y sin que haya ejercitado su derecho de retracto y tanteo[[9]](#footnote-9), por medio de acta autorizada por el Notario Don Juan Manuel González Jiménez con residencia en Sevilla, el día 23, bajo el número  de protocolo CA2896742.

**CUARTA**. Sobre los inmuebles objeto del presente contrato existe un derecho de arrendamiento formalizado en contrato a favor de Don Teodoro Carrasco Madrigal hasta el 12 de octubre de 2019. La parte compradora ha acordado con el arrendatario la rescisión/renuncia del mencionado contrato de arrendamiento con la parte vendedora en un plazo de 3 meses a contar desde la firma del presente contrato, que finalizan el 10 de mayo de 2019.

**QUINTA**. La entrega de las llaves del piso a la parte compradora se llevará a efecto en el momento de la elevación a público del presente contrato, lo cual se deberá realizar en una fecha posterior al 10 de mayo de 2019.

**SEXTA**. Don Luís Martínez Requena ha obtenido consentimiento expreso[[10]](#footnote-10) de su cónyuge Doña Esperanza Gómez Rivas para la formalización del presente contrato y la venta del inmueble objeto del mismo, por exigencia del artículo 1320 del Código Civil.

**SÉPTIMA**. La parte compradora se compromete a hacerse cargo de la totalidad de los gastos que la titularidad del inmueble lleva consigo. Especialmente, la parte compradora sufragará los gastos de comunidad, a partir de la entrega de llaves a la parte compradora, y los tributos que deriven del presente contrato.

**OCTAVA**. Los inmuebles descritos en la parte expositiva del presente contrato de compraventa están al corriente a fecha de la firma de este contrato del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás tributos relativos a los mismos, conforme a lo establecido en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, artículos 60 y siguientes.

Igualmente, la parte compradora deberá abonar, en el mismo momento de la firma de la escritura pública de compraventa, también mediante cheque bancario conformado, en concepto de T.P.O., que salvo modificación tributaria asciende a la cantidad de 26.000 (veintiséis mil) euros, según lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, artículos 10 y siguientes.

**NOVENA**. La parte vendedora se compromete a hacerse cargo de la totalidad de los gastos de los aranceles notariales.

**DÉCIMA**. La parte interesada en la obtención de las copias y cédulas autorizadas se hará cargo del coste de las mismas.

**UNDÉCIMA**. La parte compradora se compromete a hacerse cargo de la totalidad de los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

**DUODÉCIMA**. Respecto a los demás gastos e impuestos que se originen o devenguen como consecuencia de la presente compraventa, éstos serán los que por ley correspondan a cada una de las partes.

**DECIMOTERCERA**. El vendedor o vendedores responderán ante el comprador por evicción y saneamiento con arreglo a las prescripciones legales que regulen estas materias.

**DECIMOCUARTA**. Con renuncia expresa de cualquier otro fuero, que pudiera corresponderles, las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de SEVILLA para la resolución de cuantas cuestiones y controversias puedan surgir en relación con el presente contrato, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones legales que impongan un fuero específico.

**DECIMOQUINTA**. A los efectos legales oportunos, se hace constar que a la firma del presente contrato la parte vendedora ha entregado a la parte compradora una copia del certificado de eficiencia energética correspondiente al inmueble arrendado.

**DECIMOSEXTA**. Si llegada la fecha de otorgamiento de la escritura pública, que se ha establecido en el pacto de este contrato, la parte compradora no pagare el precio establecido, la parte vendedora podrá optar entre:

a) Exigir judicial o extrajudicialmente el precio pendiente de pago o,

b) Dar por resuelto este documento, para lo que notificará fehacientemente a la parte compradora el otorgamiento de un término de 20 días hábiles a fin y efectos de pagar la cantidad que reste pendiente de pago y, transcurrido este término, retendrá el 40% de las cantidades recibidas hasta el acto del incumplimiento y se quedará con ese importe en concepto de arras penitenciales como establece el artículo 1454 del Código Civil[[11]](#footnote-11), y devolverá a la parte compradora el 60% de las cantidades recibidas que pondrá a su disposición en forma fehaciente.

En cualquiera de esos supuestos todos los gastos y costas judiciales que se pudiesen originar serán de cuenta y cargo de la parte compradora por incumplimiento de este contrato.

Por otra parte, para el supuesto de que la parte vendedora no hiciese entrega de la posesión de la finca, una vez firmada la escritura, o no personase en la notaría designada en el contrato o personándose no firmase la escritura pública, se establece como cláusula de penalización la cantidad de 250,00 euros por cada día hábil de retraso, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública y la efectiva entrega de la posesión de la finca. Este importe se restará de la cantidad que reste pendiente de pago y sin perjuicio de las acciones legales que tenga por convenientes la parte compradora para el estricto cumplimiento de este contrato”.[[12]](#footnote-12)

Y en prueba de conformidad, firman ambas partes el presente contrato, por duplicado en todas sus hojas, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

La parte vendedora,                                                 La parte vendedora,

...........................................                                 .............................................

1. *Primero se ponen a los presentes en la firma del contrato, y luego a todas las partes intervinientes.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Si la madre tuviera el usufructo de los pisos (recordamos que por transmisión mortis causa -herencia- el cónyuge viudo tiene en el tercio de mejora el usufructo de la vivienda habitual), tendría que incorporarse como parte firmante también. Sin embargo, en esa situación podría haber un conflicto de intereses entre la madre y la hija de 16 años, debiéndose en su caso acudir al Juez para que nombre a la hija un defensor judicial, lo que debería constar también en el contrato.* [↑](#footnote-ref-2)
3. *La parte expositiva ocupa la identificación del objeto del contrato (descripción de los inmuebles que se venden en este caso) y de las intenciones de las partes.*  [↑](#footnote-ref-3)
4. *IMPORTANTE: Está mal porque deberíamos haber puesto los precios de los inmuebles por separado aparte del precio global (lo que es importante a efectos de tributación y Hacienda). Además pusimos un precio global bastante barato.*  [↑](#footnote-ref-4)
5. *Por la legislación de blanqueo de capitales está prohibido la entrega de dinero en efectivo superior a 3.000€.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Dicha condición resolutoria se añade para que no se pille los dedos el comprador en caso de que la entidad bancaria rechazara la subrogación, pues la venta seguiría produciendo todos sus efectos.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Siempre debe constar la fecha máxima del otorgamiento del contrato.* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Lo correcto sería que el inquilino compareciera como firmante del contrato ("interviene como testigo...").* [↑](#footnote-ref-8)
9. *Del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.* [↑](#footnote-ref-9)
10. *Recordamos de Derecho Civil que cuando se trata de la vivienda habitual, aunque ésta sea un bien privativo al haberse adquirido por herencia, se requerirá del consentimiento del cónyuge siempre. De lo contrario, éste podría anular el contrato y sus efectos.* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Ese artículo ahí puesto está mal, pues ese hace referencia a las aras de desistimiento; y nosotras hemos añadido en la cláusula aras penitenciales, que no son lo mismo. O ponemos unas, o ponemos otras.* [↑](#footnote-ref-11)
12. *Habría que añadir otra cláusula más que establezca que el contrato se otorgará ante el Notario que designe el vendedor.* [↑](#footnote-ref-12)