

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA Y PARTE INDIVISA DE ZONA COMÚN. Les conozco y juzgo con capacidad y legitimación para otorgar esta escritura de COMPRAVENTA, a cuyo efecto: EXPONEN PRIMERO.- Don ..., que es dueño de la siguiente finca: 17. Vivienda en ... planta alta, puerta número ..., zaguán "V", del edificio sito en ..., Avenida ... Ocupa una superficie de ... y ... metros ... decímetros cuadrados. Linda: frente, terrenos comunes del edificio; por la derecha e izquierda, vuelo sobre la terraza; y fondo, escalera y viviendas puertas números trece y quince. CUOTA DE PARTICIPACIÓN: ... %. TÍTULO.- En cuanto al solar segregación ante el Notario de ..., D. ..., en escritura ... de ... de ...; Obra nueva y propiedad horizontal en la misma escritura antes citada. La finca matriz fue comprada a ..., en escritura autorizada el ..., por el Notario de ..., D. ... INSCRIPCIÓN.- Tomo ..., libro ... de ..., folio ... finca ..., inscripción ... CARGAS.- Sin cargas ni arrendatarios según dice. SEGUNDO.- Que D. ..., es dueño de la siguiente finca: Solar sito en ..., Avenida ... número ..., que se destinará a viales particulares, zona ajardinada y zona deportiva. Lindante: frente, calle de su situación y resto de la finca matriz; derecha, el mismo resto y ...; izquierda, el mismo resto y ... y fondo, resto de matriz, ... Ocupa una superficie de ... TÍTULO.- Segregación de otra mayor, en escritura autorizada por el Notario de ..., Sr. ..., con fecha ... INSCRIPCIÓN.- Tomo ..., libro ... de ..., folio ..., finca ..., inscripción ... CARGAS.- Sin cargas ni arrendatarios según dice. TERCERO.- Que han convenido un contrato de compraventa que solemnizan en las siguientes: ESTIPULACIONES PRIMERA.- Don ..., según interviene, vende a D. ..., que compra la vivienda descrita en el antecedente I, con todos sus derechos y anexos, sin cargas y al corriente de contribuciones e impuestos; REGIDA POR LA Ley DE propiedad Horizontal de 1999 y las determinaciones complementarias del título constitutivo, que el comprador conoce y acata. SEGUNDA.- Don ..., según interviene, vende a D. ..., que compra una TRESCIENTA AVE PARTES de la finca descrita, en el antecedente II, que se destina a viales particulares, zona ajardinada y deportiva del complejo urbano denominado ..., con todos sus derechos y anexos, sin cargas y al corriente de contribuciones e impuestos: (VALOR: ...). Como normas reguladoras de la comunidad de bienes que queda constituida entre el adquirente y los titulares de las restantes partes en copropiedad, se establecen y pactan con carácter vinculante y obligatorio, en atención al fin a que se dedica el terreno objeto de condominio, las que a continuación se especifican: 1.º La titularidad de cada trescientava parte conferirá a su titular el aprovechamiento de todo el espacio e instalaciones que contenga, de modo que no perjudique el de los demás copropietarios. 2.º La titularidad de cada trescientava parte con su correspondiente aprovechamiento se considerará inherente a la titularidad de la vivienda propiedad del cesionario, de modo y forma que no podrán enajenarse independientemente una sin la otra. 3.º Las presentes normas comunitarias obligan y vinculan a los actuales y sucesivos titulares de trescientavas partes, así como a sus sucesores, tanto a título universal como particular, inter vivos o mortis causa, gratuito u oneroso. 4.º Se reconoce como uso propio y específico de la cosa común, el servir de acceso a los diferentes bloques de edificación, zona de jardines y zonas deportivas, por lo que expresamente y desde ahora se reconoce, al amparo del art. 401 del Código civil, en relación con el párrafo 2.º del 392, que queda desde ahora yugulada la posible acción de división, porque de lo contrario resultaría inservible para el uso a que se destina y no sería posible el acceso a los diferentes edificios. 5.º Anualmente y por el conjunto de los condueños se nombrará por mayoría relativa de votos, mediante elección que podrá ser secreta si alguien lo solicita, y en la que cada trescientava parte equivaldrá a un voto una Comisión de Administración compuesta del Presidente y dos vocales, que tendrán todas las facultades que se requieran para la administración y gobierno del terreno y sus instalaciones. Esta Comisión rendirá cuentas cada año a la Asamblea de Comuneros. 6.º Todos los comuneros contribuirán a los gastos de mantenimiento, conservación y mejora de las instalaciones comunes en proporción a su participación respectiva. Sin perjuicio de ello, podrá la Comisión de Administración establecer tarifas por el uso de las instalaciones deportivas (campos de tenis, pistas de baloncesto y balonvolea, piscina, etc.), cuyo importe será satisfecho individualmente por los usuarios. Lo recaudado por este concepto tendrá la consideración de ingreso que aminorará los gastos que el cuidado, conservación y mejora de las instalaciones causa, cubriéndose el déficit a prorrata de las participaciones proindiviso y distribuyendo el superávit, caso de existir, de igual modo. 7.º La Asamblea de Comuneros, por mayoría de votos de los asistentes, podrá modificar y ampliar las presentes normas, en cuanto se refieren a la administración y modalidades de utilización de la cosa común, pero no podrán ser derogadas las que contienen en los apartados 1.º, 2.º, 3.º y 4.º precedentes, dada la vinculación del terreno común a la propiedad y uso de las viviendas y locales del complejo denominado.

TERCERA.- El precio de ambas enajenaciones es la cantidad global de ..., que el vendedor, según

interviene, confiesa recibidas del comprador, reiterándole carta de pago. Ambas fincas están al corriente de los gastos de comunidad. CUARTA.- Todos los gastos que deriven de esta escritura, notariales, fiscales, registrales, e incluso de plus valía, serán de cuenta del comprador. OTORGAMIENTO Hago las reservas y advertencias legales, en particular fiscales. Leo a los otorgantes por su opción esta escritura.