

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

En XXX a XXX de XXX de XXX

De una parte:
Don XXX, mayor de edad, de nacionalidad XXX con D.N.I. nº XXX, con domicilio en XXX y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

Y de otra:
Don XXX, con D.N.I. nº XXX, con domicilio en XXX y cuya fotocopia del mismo queda incorporado como Anexo al final de este contrato.

INTERVIENEN
Don XXX en su propio nombre y representación. En adelante se la denominará también como VENDEDORA.

Don XXX en su propio nombre y representación. En adelante se le denominará también como COMPRADORA.

Las partes se reconocen mutuamente la capacidad y legitimación suficiente para la formalización del presente contrato, y a tal efecto

E X P O N E N

I. Que LA VENDEDORA es propietaria, en pleno dominio y por el título que más adelante se dirá de la siguiente e/s finca/s:

.-DESCRIPCION REGISTRAL XXX

.-REFERENCIA REGISTRAL XXX

TITULO.- El inmueble descrito anteriormente es propiedad de la COMPRADORA en virtud de Escritura de Compraventa de fecha de XXX de XXX de XXX, otorgada ante el Notario de XXX, Don XXX con el nº XXX de protocolo.

CARGAS Y ARRENDATARIOS: La finca antes descrita se encuentra libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte VENDEDORA, que acepta la parte COMPRADORA. Asimismo se halla al corriente del pago de los gastos de la comunidad de propietarios según manifiesta la VENDEDORA, cuya realidad quedará acreditada mediante la entrega del certificado que se adjuntará en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

Se adjunta la siguiente documentación:
Cédula de Habitabilidad [ANEXO 1]
Certificado de eficiencia energética [ANEXO 2]
Recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles [ANEXO 3]
Certificado de dominio y cargas [ANEXO 4]

II. Que interesando a ambas partes la compraventa de la vivienda indicada en el EXPOSITIVO I, se otorga el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA en base a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- REGULACIÓN
El presente contrato se otorga conforme a lo regulado por las partes y supletoriamente será de aplicación lo establecido en el Código Civil (hay Comunidades Autónomas que tienen regulación específica relativa al contrato de compraventa de inmuebles y conviene tenerla en cuenta).

SEGUNDA.- OBJETO DE COMPRAVENTA

LA VENDEDORA. vende a Don XXX la finca descrita en el EXPOSITIVO I a Don XXX que compra.

Todo lo anterior, en concepto de cuerpo cierto, y en el estado de cargas reseñado. Se adjunta al presente contrato, a efectos de localización de la vivienda, planos marcados en color a escala 1/50 (Anexo nº 5) y Memoria de Calidades (Anexo nº 6).

La venta se hace con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda vendida y resulten del proyecto de edificación o de las Normas Urbanísticas de la zona, que LA COMPRADORA declara conocer.

La VENDEDORA manifiesta que la vivienda se encuentra al corriente de pago de los suministros de agua y electricidad. A este respecto se acompañan últimas facturas (Anexos nº 7 y 8) y señala que las lecturas de los contadores de agua y electricidad a la fecha de la firma del contrato son las siguientes:

- Agua:
- Electricidad:

La vivienda se entrega libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte VENDEDORA, que acepta la parte COMPRADORA. Asimismo se halla al corriente del pago de los gastos de la comunidad de propietarios según manifiesta la VENDEDORA, cuya realidad quedará acreditada mediante la entrega del certificado que se adjuntará en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio total de esta compraventa asciende a la cantidad de XXX EUROS (XXX), realizándose el pago de la siguiente manera:

- a.- Por el importe de XXX mediante entrega en este acto de cheque bancario número XXX, sirviendo el presente contrato como la más eficaz carta de pago.
- b.- Por el importe de XXX en XXX pagos domiciliados , que corresponden en su totalidad a la vivienda, que serán presentados según orden de domiciliación bancaria de la COMPRADORA, en el nº de cuenta bancaria XXX, por los importes y vencimientos siguientes:

Fecha	Importe
-------	---------

En cuanto a los efectos del pago de las reseñadas cantidades aplazadas, en ningún caso, el pago domiciliado de una de ellas prejuzgará las anteriores.

- c.- Por el importe restante de XXX en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa, que la COMPRADORA deberá hacer entrega a LA VENDEDORA.

El pago de todas las antedichas cantidades es condición necesaria para el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa.

CUARTA.- ENTREGA DE LA VIVIENDA

La entrega se realizará mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, salvo que de la propia escritura resulte claramente otra cosa. El retraso imputable a la COMPRADORA en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa no supondrá a su vez retraso en el cumplimiento de las restantes obligaciones asumidas en el presente contrato.

No obstante, y para el caso de que la entrega de la vivienda se produjera antes de la fecha prevista, la VENDEDORA, estará facultada para el cobro de las cantidades que han quedado determinadas mediante pagos ordenados según domiciliación bancaria y cuya fecha de vencimiento aún no hubiese llegado a la fecha en que se produzca la entrega anticipada del bien inmueble y otorgamiento de la escritura pública de compraventa, abonándose su importe por la COMPRADORA.

Se reconoce el derecho a la elección de Notario que corresponde a la COMPRADORA.

Haciendo uso de tal derecho, la COMPRADORA designa al Notario de XXX, XXX (o quien legalmente le sustituya), quien se compromete a firmar dicha escritura no más tarde de la fecha XXX Todo ello de conformidad con los Artículos 1.279 y 1.280.1 del Código Civil.

Transcurrido dicho plazo sin que la COMPRADORA se hubiese presentado a otorgar la escritura pública de compraventa y abonar el resto del precio, el presente contrato quedará resuelto por incumplimiento del COMPRADORA, pudiendo LA VENEDORA disponer libremente de la finca objeto del mismo, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.504 del Código Civil. En cuanto a las cantidades entregadas previamente por el COMPRADORA, se estará a lo dispuesto en la Estipulación [SEXTA].

QUINTA.- CAUSAS DE RESOLUCION A FAVOR DE LA COMPRADORA

Es causa de resolución de pleno derecho del presente contrato de compraventa la no comparecencia de la VENDEDORA el día previsto para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, o aún compareciendo no hubiera podido formalizar el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por cualquier causa, si ésta no fuere imputable a la COMPRADORA, todo ello salvo acuerdo en otro sentido entre las partes formalizado por escrito en documento público.

Para el caso de que se produjese la resolución de este contrato por las causas indicadas en esta estipulación, las cantidades recibidas serán devueltas dobladas a la COMPRADORA en unión de los intereses de demora fijados en el interés legal del dinero.

Para la resolución del presente contrato de compraventa, dándose las causas que se indican en esta cláusula, no será necesaria resolución judicial.

SEXTA.- CAUSAS DE RESOLUCION A FAVOR DEL VENDEDOR

La falta de pago por parte de la COMPRADORA de cualquiera de las cantidades que integran el precio o el incumplimiento por aquel de cualquiera de las obligaciones que contrae por el presente documento, es causa de resolución del presente contrato de compraventa y facultará a la VENDEDORA para instar la resolución del presente contrato en las siguientes condiciones:

- a) Bastará para dar por resuelta la compraventa el requerimiento de resolución previsto en el artículo 1.504 del Código Civil, si bien, en todo caso, se concede a la COMPRADORA un plazo de gracia de treinta días naturales a contar desde la notificación de la resolución para hacer efectiva la cantidad adeudada o realizar el cumplimiento de la obligación incumplida.
- b) En caso de resolución, LA VENDEDORA hará suyas el 100% de las cantidades ya abonadas por la COMPRADORA a cuenta del precio.
- c) En caso de impago, LA VENDEDORA podrá optar por exigir el cumplimiento de lo pactado en este contrato.
- d) Las partes establecen de mutuo acuerdo que los intereses de demora en caso de impago quedarán fijados en el interés Euribor anual último publicado en el B.O.E. más tres puntos porcentuales, contados a partir de la fecha en que el impago se produzca, sin necesidad de intimación o requerimiento.
- e) Los gastos de protesto notarial y bancarios serán de cuenta de la COMPRADORA.
- f) Para la resolución del presente contrato de compraventa, dándose las causas que se indican en esta cláusula, no será necesaria resolución judicial.

SÉPTIMA.- PUESTA A DISPOSICION DEL COMPRADOR

La COMPRADORA, a partir del día en que la VENDEDORA ponga a su disposición la vivienda vendida, participará en la proporción que resulte de la aplicación del coeficiente que le corresponda en los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda objeto del presente contrato.

OCTAVA.- GASTOS E IMPUESTOS

Los gastos concernientes al otorgamiento de la escritura pública de la compraventa serán según ley. A este respecto los gastos de honorarios, impuestos y arbitrios, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será satisfecho por LA VENDEDORA, que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras del presente contrato, serán satisfechos por la COMPRADORA.

NOVENA.- ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA

La COMPRADORA declara conocer su estado de conservación y apariencia. La VENDEDORA queda obligada al saneamiento por evicción de defectos ocultos que impidan o disminuyan gravemente su uso; y responderá de la veracidad de su exposición y de cualquier carga, gravamen o limitación existente y no manifestada en el presente contrato.

DÉCIMA.- NOTIFICACIONES

Se fija como domicilio legal de la COMPRADORA para toda clase de actuaciones judiciales, extrajudiciales, notificaciones y requerimientos, el que figura en el encabezamiento del presente contrato hasta que se entreguen las llaves de la vivienda, en cuyo caso será el correspondiente a la vivienda entregada el domicilio; y como domicilio legal de LA VENDEDORA, el reseñado en el encabezamiento de este contrato.

UNDÉCIMA.- PROTECCION DE DATOS

La COMPRADORA consiente en el tratamiento de los datos facilitados a la sociedad VENDEDORA, con el fin de que ésta u otra sociedad de su grupo, pueda ofrecerle sus productos o servicios inmobiliarios, o bien otros productos o servicios en los cuales El COMPRADOR pueda tener interés, así como en la cesión de los referidos datos a las empresas y organismos relacionados con la actividad inmobiliaria de la VENDEDORA, y en especial a la entidad que garantice las cantidades entregadas a cuenta y con la que se ha concertado el préstamo hipotecario que, en su caso, grava el inmueble objeto de la compraventa.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de acceso, rectificación y cancelación, que la Ley Orgánica 15/99 le reconoce. Para el ejercicio de estos derechos deberá dirigirse al XXX de LA VENDEDORA.

(**PARA EL CASO DE QUE FUERA UNA VENDEDORA CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL DE VENTA DE INMUEBLES)

DÉCIMO-SEGUNDA.- JURISDICCION

Las partes se someten expresamente, para cuantas controversias puedan surgir de este contrato, a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de XXX, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

LA VENDEDORA

LA COMPRADORA