

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

En (indicar localidad), a (día, mes y año)

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D./Dña. *(nombre y apellidos)*, mayor de edad, con D.N.I./N.I.F. *(número identificativo correspondiente)*, vecino de *(localidad)*, domiciliado en *(avenida, calle o plaza)*, en adelante, el VENDEDOR.

Y, DE OTRA PARTE, D./Dña. *(nombre y apellidos)*, mayor de edad, con D.N.I./N.I.F. *(número identificativo correspondiente)*, vecino de *(localidad)*, domiciliado en *(avenida, calle o plaza)*, en adelante, el COMPRADOR.

EXPONEN

I. Que D./Dña. *(nombre y apellidos)* es titular, en pleno dominio, del siguiente inmueble: *(descripción)*.

II. Que D./Dña. *(nombre y apellidos)* está interesado en vender el inmueble descrito en el expositivo precedente y D./Dña. *(nombre y apellidos)* en la compra.

III. Que las partes han acordado celebrar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- D./Dña. *(nombre y apellidos)* vende a D./Dña. *(nombre y apellidos)*, que la compra, la finca descrita en el expositivo I.

SEGUNDA.- El precio de la compraventa se fija en *(indicar en letras y en números)* euros, que abonará el COMPRADOR al VENDEDOR en los siguientes plazos: (...).

TERCERA.- El VENDEDOR se reserva el dominio de la finca objeto de esta compraventa hasta tanto el COMPRADOR efectúe el completo pago del precio acordado, en los plazos estipulados en la estipulación precedente. En consecuencia, el COMPRADOR no podrá cederla, gravarla o enajenarla de ningún modo sin obtener la previa autorización del VENDEDOR.

CUARTA.- El COMPRADOR adquiere y toma la posesión de la finca en este acto, en el entendido de que la propiedad no se transferirá al adquirente hasta que no se pague al VENDEDOR por completo el precio aplazado en la forma pactada, por razón de la reserva de dominio reconocida a favor de éste.

(Es posible pactar que la posesión de la vivienda se transmitirá en otro momento): (...). La vivienda será entregada por el VENDEDOR al COMPRADOR en el acto del otorgamiento de la escritura pública.

QUINTA.- Verificado el completo pago se producirá "ipso iure", sin necesidad de ulteriores consentimientos, la transferencia dominical de la finca al COMPRADOR. A este respecto, una vez que el COMPRADOR abone el último plazo del precio aplazado, se entenderá transmitido el dominio de la finca a su favor.

SEXTA.- Una vez abonado completamente el precio aplazado, y transferida la propiedad de la finca al COMPRADOR, se formalizará la escritura pública de compraventa, a requerimiento de cualquiera de los contratantes.

Los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán satisfechos por los contratantes conforme a lo dispuesto en la Ley.

SÉPTIMA.- Si llegado el término fijado para que el COMPRADOR abone el total precio acordado al VENDEDOR, aquel no lo hubiere hecho efectivo en la forma y condiciones pactadas, el VENDEDOR conservará el pleno dominio del bien. El

COMPRADOR quedará obligado a desalojar la vivienda y ponerla a disposición del VENDEDOR en el plazo de (...) días, contados a partir de la notificación fehaciente que el VENDEDOR efectuará al COMPRADOR haciendo constar la falta de pago y la total eficacia de la cláusula de reserva de dominio en su favor. El COMPRADOR deberá devolver la vivienda en perfecto estado de conservación, libre de cargas y gravámenes y libre de arrendamientos y ocupantes. En caso de no dar cumplimiento adecuadamente el COMPRADOR a las obligaciones expuestas, deberá el mismo proceder al abono al VENDEDOR, durante el tiempo que medie desde el referido requerimiento y hasta el total desalojo de la vivienda y puesta a disposición del VENDEDOR, de una cantidad mensual ascendente a la suma de (indicar en euros y en letras) euros. El abono de estas cantidades se entiende sin perjuicio de las restantes responsabilidades en que pueda incurrir el COMPRADOR frente al VENDEDOR por el incumplimiento de presente contrato.

OCTAVA.- En caso de que alcance eficacia la reserva de dominio pactada, el VENDEDOR hará suyas las cantidades percibidas a cuenta del precio hasta un importe del (indicar porcentaje) por ciento del precio total de la venta, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento del COMPRADOR.

(Cabe también fijar una cantidad en concepto de indemnización de daños y perjuicios: (...)) El COMPRADOR quedará obligado a indemnizar al VENDEDOR en la cantidad de *(consignar en letras y en números)* euros.

En todo caso, el COMPRADOR deberá proceder al pago de dicha cantidad al VENDEDOR, en el plazo de (...) días contados a partir de la fecha fijada para la finalización del plazo para el pago del precio pactado, sin necesidad de requerimiento previo. De no producirse la entrega de dicha cantidad en el plazo antes dicho la misma devengará el interés del *(porcentaje)* por ciento anual desde dicha fecha y hasta que el COMPRADOR abone al VENDEDOR dicha cantidad.

NOVENA.- Las partes convienen que esta cláusula sea contemplada en la escritura pública que en su día se otorgue, que tendrá acceso al Registro de la Propiedad.

DÉCIMA.- En el momento en que el COMPRADOR efectué el último pago del precio aplazado, podrá solicitar la constancia registral de la transmisión definitiva del dominio de la finca comprada a su favor en el Registro de la Propiedad, acreditando el pago mediante carta de pago otorgada por el VENDEDOR o mediante justificación objetiva del hecho del pago efectuada en acta notarial.

UNDÉCIMA.- En caso de impago por el COMPRADOR del precio aplazado, el VENDEDOR podrá solicitar del Registro la cancelación del pacto de reserva de dominio, bastando para ello la acreditación de haber notificado fehacientemente al COMPRADOR que no se lleva a cabo la transmisión de la finca, por no haber sido abonado el precio pactado para la misma, o en su caso la acreditación de haber intentado la referida notificación en el domicilio dado por el COMPRADOR y que conste en la correspondiente la escritura pública.

DUODÉCIMA.- La reserva de dominio pactada caducará de pleno derecho, así como la inscripción de la misma, transcurrido (...) año(s) desde la fecha prevista para el vencimiento de la obligación de pago del último plazo del precio, que tendrá lugar el (día) de (mes) de (año).

DECIMOTERCERA.- Las partes se obligan a no efectuar actos de disposición, ni aquellos de administración que limiten la propiedad o posesión del bien objeto de la compraventa, en el plazo de los (...) años que se otorgan para el pago del precio. En

concreto, hasta que quede consumada la transmisión en virtud del abono total del precio estipulado, las partes se comprometen a no realizar obras que alteren la estructura o interior de la finca, a no cederla en arrendamiento o en venta y a no establecer cargas o gravámenes o disponer de cualquier forma de ella.

DECIMOCUARTA.- Los gastos, tanto notariales, como judiciales o de cualquier otro tipo, que se deriven del incumplimiento del COMPRADOR y los ocasionados con motivo de la cancelación registral del pacto de reserva de dominio, serán de cuenta del COMPRADOR (o del VENDEDOR).

DECIMOQUINTA.- Las partes acuerdan que toda controversia que pueda surgir respecto del presente contrato, se someta en primer lugar a mediación que se administrará por la ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE MEDIACIÓN, con sujeción a sus estatutos y demás normas que resulten de aplicación y que se encuentren vigentes en la fecha de solicitud de la mediación, para ello cualquiera de las partes puede dirigirse a dicha Asociación a través de su página web www.asedmed.org o al propio Centro de Mediación e-mail: centrodemediacion@asedmed.org

Subsidiariamente a lo anterior y, para el hipotético y poco probable caso de que se dé entre las partes las siguientes situaciones:

1º Una vez celebrada al menos la sesión informativa de mediación, una de las partes o ambas, rechazan o no aceptan el procedimiento de mediación,

2º Ó Iniciada la mediación las partes renunciar a continuar con la misma, o no llegan a acuerdo,

Las partes quedan sometidas en segundo lugar y con carácter subsidiario, al procedimiento de Arbitraje para poder poner solución a dicha controversia, que se administrará por la CAMARA DE ARBITRAJE DE ASEMED, con sujeción a sus estatutos y demás normas que resulten de aplicación y que se encuentren vigentes en la fecha de solicitud del procedimiento de Arbitraje, para ello cualquiera de las partes puede dirigirse a dicha Cámara de Arbitraje a través de su página web <http://www.asedmed.org/arbitraje/> o al propio e-mail habilitado para la solicitudes de arbitraje: arbitraje@asedmed.org

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha de su encabezamiento.

El VENDEDOR

El COMPRADOR