

18

Compravenda de finca urbana amb part de preu diferit

Barcelona, a onze de juny de mil nou-cents setanta-cinc.

REUNITS:

D'una part:

Enriqueta Sadurní i Peix, major d'edat, soltera, sense professió, veïna d'aquesta ciutat, carrer Ample, núm. 245, 6.^e pis, amb document nacional d'identitat núm. 39.774.427, i

Joan Sadurní i Lluís, major d'edat, casat, comerciant, veí d'Argentona, domiciliat al carrer de Sant Pau, núm. 124, baixos, amb document nacional d'identitat núm. 49.120.231,

I d'altra part:

Bartomeu Benet i Esquirol, major d'edat, casat, comerciant, veí d'Hostalric, carrer del Pirineu, núm. 16, 1.^{er}, amb document nacional d'identitat núm. 58.384.726.

ACTUEN:

Enriqueta Sadurní i Peix i Bartomeu Benet i Esquirol per ells mateixos, i

Joan Sadurní i Lluís en representació de Pere Sadurní i Peix, segons poder — la vigència del qual assegura — autoritzat pel notari Joan Cocca, de Santa Fe (República Argentina), el 16 de juliol de 1970.

Es reconeixen recíprocament la capacitat legal necessària per a l'eficàcia d'aquest atorgament.

DIUEN:

Enriqueta i Pere Sadurní i Peix, que són propietaris per meitats indivises ¹ de la finca d'aquesta ciutat a la qual correspon la següent

Descripció registral. «Casa a l'anglesa, amb jardí al davant i un badiu ² o eixida al darrera, situada al passatge de Dues Aigües, que va del carrer del Montseny al de la Concepció, senyalada amb el número dotze, que té un aprofitament de mitja ploma d'aigua del pou del carrer del Montseny; amb una superfície de dos-cents cinquanta-dos metres seixanta-un centímetres, o sigui sis mil set-cents cinquanta-cinc pams quadrats, dels quals n'hi ha tres mil sis-cents trenta d'edificats ³, i els restants formen el jardí i el badiu. Confronta al davant, sud, amb el passatge de Dues Aigües; a la dreta entrant, est, amb Pere Pau; per darrera, nord, amb Antoni Llor, i a l'esquerra, cest, amb Albert Gifré, o bé els seus successors.»

Títol. Els pertany per l'herència de Neus Sadurní i Lloveres, segons el testament de 30 de juny de 1964, atorgat davant el notari de Barcelona Joan Susqueda i Mir, i l'escriptura d'inventari i acceptació d'herència de 31 de novembre de 1965, autoritzada pel mateix notari.

Inscripció registral. Al Registre de la Propietat núm. 1 de Barcelona, tom 964, llibre 22, de la secció 4^a, foli 143, finca 2354, inscripció 6^a..

Càrregues i gravàmens. La finca es troba lliure d'arrendataris i d'ocupants i no té càrregues ni gravàmens, sinó els censos i les servituds relacionats a l'informe de l'advocat Joan Guasc i Paituví, que s'uneix, signe pels contractants i com a document complementari, a cadascun dels dos exemplars del contracte.

En base a aquests antecedents

ATORGUEN

el present contracte, que es regirà per les condicions de la compravenda, segons llei, i especialment pels següents

PACTES:

Primer: *Objecte de la compravenda.*

Enriqueta Sadurní i Peix i Pere Sadurní i Peix, aquest representat per Joan Sadurní i Lluís, venen ⁴ conjuntament — cadascú la seva meitat indivisa — a Bonaventura Benet i Esquirol, que la compra, la finca descrita a l'antecedent.

Segon: *Estat físic, situació fiscal i possessòria de la finca. Càrregues i gravàmens. Redempció i cancel·lació de censos*

1. La finca es ven en l'estat físic en què es troba i que el comprador declara conèixer i acceptar; al corrent en la liquidació de contribucions, impostos, arbitris i altres exaccions fiscals, lliure d'arrendataris i d'ocupants i sense altres càrregues i gravàmens que els censos i servituds relacionats a l'informe annex.

2. En relació amb els censos al·ludits, Pere Sadurní i Peix, representat per Joan Sadurní i Lluís, ha formulat demanda al Tribunal Arbitral de Censos de Barcelona, instant-ne la redempció i cancel·lació. Els venedors s'obliguen a prosseguir ⁵ aquest procediment fins a concloure'l, tret que ⁶ el comprador arribés a un acord amb els censalistes ⁷. En tal cas s'obliguen a formalitzar l'escriptura de redempció. El comprador atendrà la totalitat del preu de la redempció, les costes del procés, inclosos els honoraris de l'advocat director, les despeses de l'escriptura fins a la inscripció al Registre de la Propietat, els impostos que acrediti ⁸ i també els honoraris professionals de l'advocat que hagi negociat l'acord transaccional.

Tercer: *Tradició⁹ de la finca. Reserva de domini. Evicció i sanejament.*

1. Els venedors donen al comprador, des d'ara, la possessió material de la finca venuda, però se'n reserven el domini que, automàticament i de ple dret, passarà al comprador tan bon punt n'hagi satisfet tot el preu.

2. Els venedors responen d'evicció i sanejament.

Quart: *Preu i pagament.*

1. El preu d'aquesta compravenda es fixa d'alçada en QUATRE MILIONS DE PESSETES (Ptes, 4.000.000), que seran pagades:

a) Dos milions de pessetes mitjançant un taló estès avui pel comprador, amb càrrec al seu compte corrent amb el Banc Comercial d'aquesta plaça, que ell lliura als venedors en aquest acte. El present document serveix d'àpoca ¹⁰ o carta de pagament, si l'efecte és atès ¹¹.

Ø Els dos milions de pessetes restants i les despeses especificades al paràgraf ¹² segon del pacte segon, ateses ¹³ justificadament pels venedors, les pagarà el comprador en formalitzar-se l'escrip-

tura pública de compravenda. La part del preu diferit no produirà interessos.

2. Convingut el preu en un tant alçat, hom s'atendrà a l'article 1.471 del Codi civil.

Cinquè. *Atorgament d'escriptura pública. Garanties del pagament i fermança*¹⁴ *personal solidària.*

1. L'escriptura pública es formalitzarà el mateix dia i acte seguit a la redempció dels censos, si es fa per acord transaccional. Cas que¹⁵ els censos fossin cancel·lats en virtut de manament del Tribunal Arbitral, la formalització de la compravenda tindrà lloc dins els quinze dies següents al de la notificació fefaent dels venedors al comprador. L'escriptura serà autoritzada pel notari de Barcelona per conducte del qual sigui cursada la notificació.

2. El comprador pot designar altra persona, o persones, naturals o jurídiques, que conjuntament amb ell o substituïnt-lo, formalitzin l'escriptura com a adquirents de la finca. Si el comprador mor abans que l'escriptura de compravenda hagi estat atorgada, es produirà la subrogació automàtica a favor de la seva muller, Adela Guasc i Rull.

3. Malgrat les estipulacions de l'apartat 1), l'escriptura pública s'atorgarà baldament¹⁶ no s'hagi pagat tot el preu acollint-se a una d'aquestes fórmules de garantia:

— Que, a la mateixa escriptura i d'acord amb els articles 10 i 11 de la Llei Hipotecària i el 59 del seu Reglament, s'asseguri pel comprador i amb efectes en perjudici de tercer, el pagament de la part de preu pendent; o bé

— Que la part de preu pendent sigui degudament avalada per un banc o caixa d'estalvis.

L'escriptura haurà d'ésser atorgada dins els quinze dies següents al de la notificació de l'oportú requeriment que faci el comprador als venedors. Constarà a l'escriptura que el comprador accepta la finca amb els censos subsistents.

Sisè: *Despeses de la compravenda.*

Seran a càrrec del comprador els conceptes especificats al pacte segon, núm. 2, i a més tots els impostos, contribucions, arbitris

— àdhuc el de plusvàlua — i despeses que derivin de la compravenda, així com les que per raó de la finca venuda es contreguin i ocasionin des del dia d'avui.

I seran a càrrec de la part que no complís les seves obligacions, les despeses i costes de tota mena que provinguin 17 de l'incompliment.

Setè: *Competència judicial. Domicili.*

Els contractants se sotmeten expressament a la jurisdicció i competència dels Tribunals de Barcelona, i fixen com a domicili de l'un i de l'altre els consignats a la capçalera d'aquest document.

I, perquè consti, l'estenen ¹⁸ i el subscriuen ¹⁹ en dos exemplars de ... folis cada un, de paper timbrat de classe ...

¹ *INDIVISES*. Adjectiu *indivís*. Que no està dividit, o sigui que es troba en estat d'indivisió. S'empra sovint la locució «pro indiviso», en llatí. Vegeu la nota 1 al doc. 14 i la nota 2 al doc. 19.

² *BADIU*. Eixida d'una casa, sense cobrir o formant porxada, segons les contrades (Fabra).

³ *D'EDIFICATS*. Cal conservar la preposició *de* davant l'adjectiu qualificatiu, que és atribuït a un substantiu elidit (pams). Observem la frase en castellà *de los que hay tres mil edificados*, on es prescindeix del pronom i de la preposició.

⁴ *VENEN*, del verb vendre. Quan correspon al verb venir s'indica amb un accent: *vénen*.

⁵ *PROSSEGUIR*, sinònim de continuar. Notem la grafia amb *œ*.

⁶ *TRET*, de la locució prepositiva *tret de o tret que*, en el sentit d'excepcionant.

⁷ *CENSALISTA*. La persona a favor de la qual és imposat un cens i adquireix el dret de percebre una pensió (Cast. *censualista*), segons el *Vocabulari jurídic Català*. Aquest mot figura al diccionari Alcover-Moll. Molt recentment, l'Institut d'Estudis Catalans ha acordat incloure al Diccionari general els adjectius *censalista* i *censualista*, que remet a *censaler-censalera* (el qui té dret a rebre els rèdits d'un censal) i *censual* (propi del cens).

El *Vocabulari Jurídic Català* reserva el mot *censaler* per al qui ve obligat a pagar els rèdits d'un cens (Cast. *censatario*). També consigna *censatari*: La persona que paga els rèdits d'un cens (Cast. *censatario*).

⁸ *ACREDITAR*. Reconèixer com a creditor. És a dir els impostos que siguin deguts per causa d'aquesta operació. Recordem que no és vàlid el mot «devengar», el qual pot ésser traduït per acreditar, reportar, etc.

⁹ *TRADICIÓ*. En l'accepció jurídica: acció de lliurar, o de transferir una persona a una altra la possessió d'una cosa amb intenció de transferir-li també la propietat (*Vocabulari jurídic Català*).

¹⁰ *ÀPOCA*. Document públic o privat en què el creditor confessa haver rebut del deutor la quantitat que li devia (Fabra). Sinònim de rebut o carta de pagament. Seria útil de reintroduir-lo.

¹¹ *ATÈS*. Del verb atendre, en l'accepció de complir; en aquest cas pagar, abonar, etc., el taló.

¹² *PARÀGRAF* (Cast. *párrafo*)

¹³ *ATESES*, pagades, complertes, etc., vegeu la nota 11 que precedeix.

¹⁴ *FERMANÇA*. Penyora, garantia, caució.

¹⁵ *CAS QUE*. Defugim la forma viciosa «en cas de que».

¹⁶ *BALDAMENT*. Conjunció, equivalent a *encara que*.

¹⁷ *PROVINGUIN*. Del verb provenir: que tinguin llur origen natural en aquell fet. Comparem amb el verb *pervenir*: arribar amb dificultat i esforç al fi que ens havíem proposat. També: *pervenir*; en el sentit de passar a ésser propietat nostra una cosa que era d'altri, cas en què *provenir* no seria vàlid.

¹⁸ *L'ESTENEN*. El document: per simplificar la frase «estenen i signen el present document...»

¹⁹ *SUBSCRIUEN*. També, en sinònim antic, el verb *sotascríure*: escriure a sota, signar; amb el substantiu *sotascrit*, sinònim d'infrascrit i de sotasignat. Els diccionaris no consignen els verbs sotasignar ni infrascríure.