## Contrato de compraventa de bienes

El contrato de compraventa produce la transmisión de la propiedad con carácter obligacional, es decir, el vendedor se obliga a entregar al comprador una cosa a cambio de un precio.

En concreto, a través de este contrato de compraventa, el objeto de transmisión será un bien inmueble, ¿y qué podemos entender por un bien inmueble? Pues son aquellos bienes que poseen una situación fija en el espacio que impide que sean desplazados, por ejemplo: viviendas, una plaza de garaje, un local, etc.

Por lo tanto, este contrato podría ser utilizado, tanto entre particulares, como entre profesionales, o entre particular y profesional en los casos que se quiera vender una vivienda, un local comercial, una plaza de garaje, o cualquier otro bien inmueble.

Aunque los contratos de compraventa se pueden formalizar de forma verbal o escrita, nuestra recomendación es que los realice de forma escrita, si bien, esto otorgará más garantías tanto a la parte vendedora como a la compradora en caso de discrepancias, incumplimiento, o a efecto de aportar pruebas si surgiera un procedimiento judicial.

Por otro lado, tanto los contratos de compraventa de muebles como los de inmuebles son válidos si se formalizan en **documento privado** (que luego se puede elevar a público ante un notario), pero por razones de prueba, será necesario que los contratos de compraventa relacionados con bienes inmuebles sean **elevados a público**.

**¿Cómo utilizar este documento?**

Este documento puede ser utilizado para las **compraventas entre particulares, entre profesionales, y entre particulares y profesionales**. Puede utilizarse para la venta de **bienes inmuebles** (por ejemplo, una vivienda, una plaza de garaje). Sin embargo, en el segundo caso el contrato solo puede ser probado mediante documento público, al cual se puede elevar este documento después de su formalización.

* **Contenido del contrato**

Este documento incluye el siguiente **contenido mínimo** para garantizar la eficacia del contrato:

* la **descripción de las partes**, vendedor(es) y comprador(es);
* la **manifestación de la** **capacidad de las partes** para firmar este contrato (en el caso de los contratos importantes o inhabituales en el tráfico jurídico, no la tienen los menores no emancipados ni los incapacitados judicialmente);
* la **descripción del bien objeto de la compraventa** (el objeto vendido y comprado). El objeto debe ser determinado y estar en el comercio (se excluyen, por ejemplo, los órganos o los objetos contrarios al orden público). Por otro lado, el objeto podrá ser un bien inmueble (p. ej. una vivienda, un terreno, etc.) o un bien mueble (p. ej. un ordenador, un barco, etc.).
* la **información sobre la situación del bien** (estado físico, la existencia de posibles hipotecas o prendas sobre el mismo, de embargos, etc.)
* el **precio** acordado por las partes;
* la **fecha**y**forma de entrega** del bien; y,
* la descripción de las posibles **garantías sobre el bien**.

Una vez que el objeto ha sido determinado, el precio establecido y las partes están de acuerdo, se perfecciona el contrato de compraventa, y es posible redactar este documento y firmarlo.

El vendedor tiene la **obligación** de proporcionarle al comprador, antes de la conclusión del contrato, una serie de **informaciones**para permitir que pueda conocer las características esenciales del bien antes de firmar el contrato. Estas obligaciones se acentúan en el caso de los contratos entre un profesional (vendedor profesional dedicado a la compraventa de bienes o a su distribución) y un particular (persona que desea adquirir el bien para su uso personal). Por ejemplo, estos contratos serían los firmados entre un concesionario de coches o un distribuidor de bicicletas y un cliente que usará estos bienes para actividades distintas a las que se dedica profesionalmente. En este caso, el contrato quedaría sujeto a la normativa especial de protección de los consumidores, con el fin de conseguir que los consumidores otorguen su consentimiento informado.

Además, el vendedor está obligado a la **entrega del bien** y al saneamiento de la cosa objeto de la venta (tanto de sus vicios ocultos como de su posesión legal y pacífica). De esta forma, el vendedor deberá garantizar que el comprador pueda hacer uso adecuado de los bienes adquiridos, debiendo responder en aquellos casos en los que existan **problemas técnicos**o**defectos** que no se hayan podido detectar por el comprador en el momento de su adquisición y que se hayan desarrollado con anterioridad a la venta.

Por su parte, el comprador está obligado a **recibir el bien** y a **pagar el precio** en el tiempo y lugar previstos. Este pago puede hacerse al momento de la entrega de la cosa ("pago al contado") o más tarde, por ejemplo, en varios plazos.

Una vez han sido indicadas todas la informaciones necesarias, las partes deberán **firmar** el documento. Para un mayor nivel de seguridad, las firmas han de figurar no sólo en la sección final del documento, sino también en el **borde izquierdo de cada página que compone el documento**, incluyendo, en su caso, las páginas de los **anexos** que también formarán parte del contrato.

**Legislación aplicable**

De manera general, el contrato de compraventa se rige por el Título IV del [Código civil](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763), es decir, por sus artículos 1445 y siguientes.

Además, si el comprador es un consumidor, se aplica el Texto refundido de la [Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555), especialmente en lo referente a la obligación de proporcionarle información precontractual (artículo 60 y siguientes, y 97 y siguientes), y a las garantías y servicios postventa (artículos 114 y siguientes).

Por otra parte, a los contratos de compraventa de bienes muebles en los que el pago del precio se aplaza por un período superior a tres meses y el comprador es un particular, es aplicable la [Ley 28/1998, de 13 de julio, de venta a Plazos de Bienes Muebles](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-16717).

**Ayuda de un abogado**

También tienes la opción de **consultar a un abogado si necesitas ayuda**.

El abogado puede contestar a tus preguntas o ayudarte en tus trámites. Al final de la creación del documento, se te ofrecerá esta opción.

**¿Cómo modificar el modelo?**

Rellenas un formulario. El documento se va redactando ante tus ojos, en función de tus respuestas.

Al finalizar, lo recibirás gratuitamente en los formatos **Word y PDF**. Puedes **modificarlo** y **volver a utilizarlo**.