



CENTRAL DE TORRES

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Sant Cugat del Vallés, de..... de 2008

REUNIDOS

De una parte, Don y Doña
mayores de edad, vecinos de Sant Cugat del Vallés, calle....., 25,
casa ..., D.N.I. y respectivamente.

Y, de otra Dony Doña....., mayores de
edad, vecinos de, C/....., nº.....,
con D.N.I.yrespectivamente.

Intervienen ambos en nombre y representación propia y se reconocen mutua y
recíprocamente capacidad bastante para este acto, de sus libres y espontáneas
voluntades:

EXPONEN

I Que Don y Doña
son propietarios de la siguiente finca cuya descripción registral es la que sigue:

(Descripción registral de la finca)

Inscrita en el Registro de la Propiedad en el tomo, librode Sant
Cugat, folio finca, inscripción

Título: Le pertenece dicha finca por compra otorgada mediante escritura pública
autorizada por el Notario de, Donde fecha
.....de de

Cargas Hipoteca constituida a favor de.....para responder esta
finca de un préstamo otorgado por la citada entidad bancaria por un importe de
..... EUROS (..... Euros)



CENTRAL DE TORRES

Libre de cualquier otra carga y gravamen, según asegura, bajo su responsabilidad, la parte vendedora.

Manifiesta igualmente la parte vendedora, bajo su responsabilidad, que la finca se halla al corriente de pago de toda clase de arbitrios e impuestos.

Situación posesoria: La finca se halla libre de arrendatarios y/o ocupantes por cualquier título.

III Que Don.....Y Doña..... en adelante la compradora, están interesados en comprar la finca descrita en el Apartado I precedente, y Dony Doña, en adelante la parte vendedora, están interesados en la venta de la mencionada finca, por cuyo motivo ambas partes han acordado el siguiente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que solemnizan con el presente documento y a tenor de los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.-COMPRAVENTA

LA PARTE VENDEDORA vende y transmite a la PARTE COMPRADORA, que compra y adquiere, la finca descrita en la exposición I de este contrato, con cuanto le sea inherente y accesorio

LA PARTE COMPRADORA manifiesta conocer la finca objeto de venta; en particular su situación física y estado de conservación actual, mostrándose conforme y sin objeción o reparo al respecto.

LA PARTE VENDEDORA se obliga a que la finca este en el mismo estado en la fecha de la escritura pública.

SEGUNDO.- PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio de la compraventa se establece en.....euros, que se pagan por la compradora a la vendedora de la siguiente forma:

- 2.1 En cuanto la cantidad de euros (..... euros) son entregados en este acto a la parte vendedora a cuenta del total precio pactado, otorgándose mediante el presente formal carta de pago por la indicada cantidad. (en caso de que se hubiera entregado una reserva se restaría la cantidad entregada de las arras)



CENTRAL DE TORRES

- 2.2 Se establece un pago mensual, hasta el día establecido para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de euros.
- 2.3 El impago de dos mensuales consecutivas o tres discontinuas, de las pactadas en el punto anterior, dará derecho al vendedor a resolver el contrato de compraventa de conformidad con la cláusula QUINTA de este contrato y con el artículo 1124 siguientes y concordantes del Código Civil.
- 2.4 En cuanto a los restanteseuros (.....euros) se pagarán, previa cancelación de la hipoteca mencionada en los antecedentes de este contrato, simultáneamente al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

TERCERO.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

La escritura pública de compraventa tendrá lugar por todo el próximo día..... de de 2008.

La mencionada escritura de compraventa se otorgará ante el Notario de la ciudad de Barcelona que elija la PARTE COMPRADORA, aceptando expresamente dicha estipulación la PARTE VENDEDORA. A tal fin, la parte COMPRADORA notificará fehacientemente a la VENDEDORA, con una antelación mínima de cinco días, el nombre y dirección del Notario, día y hora de la firma.

La parte compradora, con aceptación de la vendedora, desde este momento, se reserva la facultad de escriturar la vivienda, dentro del plazo señalado, a favor de las personas físicas y/o jurídicas que designe la compradora en el momento de otorgar escritura pública de compraventa.

A los efectos del otorgamiento de la escritura, ambas partes facilitarán a dicho Notario toda la documentación necesaria para la preparación de la escritura pública de compraventa.

CUARTO.-SITUACIÓN JURIDICA DE LA VIVIENDA EN EL MOMENTO DE OTORGARSE LA ESCRITURA PÚBLICA

La finca objeto del presente contrato se transmitirá libre de cargas y gravámenes, asumiendo la parte vendedora la cancelación (con simultaneidad a la compraventa) de la hipoteca a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de este contrato; sin inquilinos y ocupantes y al corriente en el pago de toda clase de impuestos y arbitrios, así como al corriente en los gastos de comunidad.

Cualquier otra carga o gravamen que afectase a la finca será cancelada por la propiedad con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa,



CENTRAL DE TORRES

pudiendo hacerlo en el mismo día de la precitada escritura en la misma oficina notarial.

Asimismo, la referida finca deberá hallarse al corriente de pago del Impuesto sobre Bienes Inmueble (I.B.I).

En el momento de la firma de la escritura pública la parte vendedora hará entrega a la parte compradora del certificado previsto en la ley de propiedad horizontal acreditando hallarse al corriente de pago de cuotas de comunidad.

QUINTO.-INCUMPLIMIENTO.

Ambas partes pactan expresamente en este acto que el incumplimiento del presente contrato, conllevará las consecuencias que a continuación se indican:

En caso de que el incumplimiento fuese motivado por la COMPRADORA, la parte VENDEDORA podrá optar entre:

- a) Exigir el cumplimiento del contrato o,
- b) Dar por resuelto el mismo.

Si la VENDEDORA optare por la resolución del contrato, haría suyas las cantidades entregadas por la compradora en concepto de daños y perjuicios.

De otra parte, si el presente contrato se incumpliese por causas imputadas a la VENDEDORA, la COMPRADORA podrá optar entre:

- a) Exigir el cumplimiento del contrato o,
- b) Dar por resuelto el mismo.

Si la COMPRADORA optare por la resolución del contrato, la parte VENDEDORA debería de abonar a la parte COMPRADORA, en concepto de daños y perjuicios, el doble de la cantidad entregada a cuenta del precio total.

SEXTO.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.

Ambas partes fijan como domicilios a efectos de notificaciones los que figuran respectivamente en el encabezamiento del presente contrato, todo ello a los efectos de recibir cualquier notificación derivada del conjunto de derechos y obligaciones derivados de este contrato.

Las notificaciones derivadas de la ejecución del presente contrato serán remitidas reciprocamente entre las partes mediante correo certificado o cualquier otro medio escrito que permita dejar constancia de la recepción de las mismas por parte del destinatario.

SEPTIMO.- MODIFICACIONES

Cualquier modificación del presente contrato deberá constar por escrito firmado y autorizado de cada una de las partes.



CENTRAL DE TORRES

Si cualquiera de los pactos del contrato fuera declarado inválido, ya sea total o parcialmente, en virtud de sentencia judicial firme, dicha declaración no invalidará el resto del contrato, que mantendrá su vigencia y eficacia. El pacto o pactos invalidos deberán remplazarse o integrarse por otros que, siendo conformes a la ley, respondan al espíritu y finalidad del sustituido, manteniendo en todo caso el equilibrio contractual de las prestaciones de las partes.

OCTAVO.- GASTOS E IMPUESTOS

Serán a cargo de la PARTE COMPRADORA todos los impuestos y gastos que graven la futura escritura notarial de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad. En cambio serán a cargo de la PARTE VENDEDORA el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (el arbitrio municipal de plusvalía), todos los gastos de contribuciones, impuestos y arbitrios que devenguen de la finca hasta la firma de la escritura de compraventa y los gastos derivados de la cancelación de la hipoteca que actualmente grava la finca (incluyendo los gastos de la notaria y registro de la propiedad)

NOVENO.- RESERVA DE DOMINIO.

El presente contrato de compraventa se extiende efectuado con reserva de dominio a favor de la PARTE VENDEDORA. Por tanto, mientras la PARTE COMPRADORA no haya acabado de satisfacer todo el precio aplazado, no podrá ocupar, utilizar, gravar, arrendar, ni bajo ningún concepto transmitir a título gratuito ni oneroso la finca objeto de este contrato.

DECIMO.-JURISDICCIÓN

Para la solución de cualquier cuestión litigiosa que pueda derivarse del presente contrato de compraventa, las partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los Tribunales de Barcelona, ya que expresamente, renuncian clara y terminantemente, al fuero que pudiera corresponderles.

Y para que así conste, en prueba de aceptación y conformidad de cuanto antecede, las partes firman el presente documento, de cinco páginas, impreso en una sola de sus caras, por duplicado ejemplar, al pie de la presente y al margen de las antecedentes, en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento.

Firman las partes en prueba de conformidad