

CAPÍTULO 5

CONTRATOS DE COMPRAVENTA

Modelos:

- 1. Contrato de opción de compra (I y II)**
- 2. Contrato de promesa de venta de inmueble**
- 3. Contrato de compraventa de inmueble**
- 4. Contrato de compraventa de solar**
- 5. Contrato de compraventa de solar con especificación de edificabilidad**
- 6. Contrato de compraventa de vivienda. Parte compradora formada por usufructuario y nuda propiedad.**
- 7. Contrato de compraventa de vivienda (I y II)**
- 8. Contrato de compraventa de vivienda antes o durante la construcción (I y II)**
- 9. Contrato de compraventa de local o nave industrial**
- 10. Contrato de compraventa con condición resolutoria**
- 11. Contrato de constitución de servidumbre**
- 12. Contrato de cuenta en participación en la construcción de un edificio destinado a la venta**

Modelo 24
CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA (I)

En a de de

REUNIDOS

De una parte D./Dña. (el vendedor), mayor de edad, con domicilio en calle nº, provisto/a de D.N.I. núm.

Y de otra parte D./Dña. (el comprador), mayor de edad, con domicilio en calle nº, provisto/a de D.N.I. núm.

Los reunidos manifiestan obrar cada uno de ellos en su propio nombre e interés, reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN

1.- Que D./Dña. es propietario/a y titular registral del inmueble, sito en, calle

2.- Que es deseo de D./Dña. vender el mencionado inmueble y de D./Dña. comprar, por lo que a través del presente documento se formaliza CONTRATO DE OPCIÓN de compra en base a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERO.- Se conviene que el precio para la opción de compra sobre el inmueble sito en calle, con todo el mobiliario y enseres que se enumeran en el anexo I que se acompaña a este documento, se fija en euros que el optante deberá satisfacer sin sobrepasar el plazo que se conviene en el presente contrato para ejercer la opción a compra.

SEGUNDO.- El plazo contractual para ejercer la opción de compra se fija en (días/meses/años) a partir del día siguiente al de la fecha del presente contrato, finalizando pues dicha opción el día de de

TERCERO.- Del precio fijado de euros se descontará la cantidad de euros que el optante entrega en el momento de la firma de este contrato como a cuenta del precio, sirviendo este documento como formal carta de pago.

CUARTO.- Si llegado el plazo fijado en este contrato, el optante no ejerciera su opción de compra, el presente contrato se considerará extinguido.

QUINTO.- Si el presente contrato se extinguiera por no haber ejercido el optante su opción de compra dentro del plazo previsto, (el vendedor devolverá los euros recibidos a cuenta del precio estipulado para la compra-venta / el vendedor se quedará en concepto de indemnización por la resolución de este contrato con la cantidad de euros entregados en este acto).

Y en prueba de conformidad las partes firman el presente documento por duplicado en la ciudad y fecha arriba indicados.

Modelo 24
CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA (II)

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Concedente".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder

comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

.....

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

.....

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará "Optante".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero, separado, divorciado, emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

.....

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán de los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

.....

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato

MANIFIESTAN:

PRIMERO. Finca objeto de este contrato

La parte Concedente es (propietario/a/os/as) del inmueble sito en el término de, que se describe a continuación:

A) Descripción.- Se describe la finca tal como consta en el Registro de la Propiedad (con el coeficiente si le tuviere)

B) Inscripción.- La referida finca está inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro, folio, finca número, inscripción

(Si la finca debe segregarse, se describirá la porción a segregar con sus lindes y superficie perfectamente delimitadas y se acompañará al contrato, plano de la segregación firmado por ambas partes, licencia municipal de segregación, así como se describirá la firma matriz con todos sus datos de inscripción en el Registro de la Propiedad).

C) Título.- Es de su propiedad (en virtud de la escritura de compra de fecha de de o/en virtud del contrato firmado o de herencia, donación, etc., se especificará perfectamente el origen por el que es propietaria la parte vendedora)

SEGUNDO. Cargas

La finca está libre de toda clase de cargas, gravámenes o se halla gravada con las siguientes cargas:

Hipoteca constituida el día de de, a favor del (Banco/Caja) de la que queda un principal pendiente de euros.

Afección a los gastos de urbanización por importe pendiente de euros.

Censo de

Servidumbre de paso, de aguas, de luces, de vistas, etc.

.....

TERCERO. Arrendatarios y/u ocupantes

La finca se halla (libre de arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte Concedente/arrendada a, según contrato de de de)

(Se especificarán los datos del o de los contrato/s, tales como fecha, plazo de vencimiento y renta)

CUARTO. Que hallándose el Optante interesado en adquirir dicha finca, de la cual el optante conoce la calificación y aprovechamiento urbanístico las partes acuerdan constituir un derecho de opción de compra, con sujeción a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO. OBJETO

El Concedente otorga al Optante un derecho de opción de compra sobre la finca descrita en el "Manifiestan primero", según plano firmado por las partes, que se une al presente contrato como anexo número UNO, concediéndose la opción sobre (el por 100 de la finca descrita en el "Manifiestan primero"/en la proporción de por 100 a D./Dña. y por 100 a D./Dña.)

SEGUNDO. PLAZO

El plazo que se concede para el ejercicio de la opción de compra es el comprendido entre el día de hoy y el día de de

Transcurrido dicho plazo, sin que se ejercite en su totalidad el derecho adquirido, la opción caducará de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o aviso de clase alguno.

TERCERO. PRECIO DE LA OPCION

Por la constitución del derecho de opción de compra se fija un precio de (importe en letra) euros, que el Optante entrega en este acto mediante cheque número del (Banco/Caja) salvo buen fin y condicionada la constitución del derecho al buen fin del cheque citado.

El precio abonado por la constitución del derecho de opción, se deducirá del precio de la compraventa, previsto en el "Pacto cuarto" de este contrato, si llega a ejercitarse la opción.

El presente contrato está sujeto a I.V.A. por lo que en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido entrega el Optante al Concedente la cantidad de euros correspondientes al por ciento de la cantidad entregada en el día de hoy.

CUARTO. PRECIO DE FUTURA COMPRAVENTA

El precio alzado por el que el concedido podrá comprar la finca objeto de la opción cuando ejercite la misma, será el de (importe en letra) euros (importe en cifras) euros que serán abonados en (el momento de la firma de la escritura pública de compraventa,/en plazos mensuales consecutivos, siendo el primero de ellos el día de de [con anterioridad o posterioridad a la escritura pública])

Del importe fijado se deducirá la cantidad entregada en el día de hoy.

QUINTO. EJERCICIO DE LA OPCION

La opción se ejercitará mediante el requerimiento del Optante al Concedente y el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, dentro del término y condiciones previstas en este contrato, para lo cual el Optante efectuará preaviso por conducto, del que quede constancia escrita, y con días de antelación a la parte Concedente.

La opción no se entenderá ejercitada, si en el acto de la firma de la escritura de compraventa el Optante no entregase el pago dinerario previsto en el "Pacto cuarto" y se garanticen, con condición resolutoria expresa, las cantidades aplazadas si existieran.

SEXTO. GASTOS E IMPUESTOS

Serán a cargo del Optante los gastos, honorarios e impuestos que se devenguen con motivo del otorgamiento del presente contrato y en su caso, de la escritura pública de compraventa ejercitando la opción hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, si procediera.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será a cargo del Concedente, así como los impuestos devengados con anterioridad (al día de hoy/al día de la firma de la Escritura Pública/en especial los gastos de la obtención de la licencia de segregación a abonar al Ayuntamiento de, si procediera)

SÉPTIMO. CARGAS Y GRAVÁMENES

Caso de ejercitarse la opción, la compraventa se otorgaría (en concepto de hallarse la finca libre de cargas y gravámenes, por lo que el Concedente cancelaría cualquier carga que pueda existir con anterioridad a la firma de la mencionada escritura de compraventa, inclusive las que le correspondan por motivos urbanísticos/el Optante se hará cargo de los gastos de urbanización a partir del día de hoy/de la hipoteca/asumirá el contrato de arrendamiento existente o/)

OCTAVO. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Si el Concedente no otorgara la escritura de venta, deberá abonar al Optante la cantidad de euros además de devolver la cantidad recibida en el día de hoy.

NOVENO. DIVERGENCIAS O LITIGIOS

Las partes, con expresa renuncia a su propio fuero y para la resolución de las cuestiones, divergencias o litigios que puedan surgir en el cumplimiento e interpretación de este documento, se someten a la competencia y jurisdicción de los Juzgados que las tuvieren sobre el municipio de

DÉCIMO. ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Cualquiera de las partes podrá solicitar con ocho días de antelación como mínimo, la elevación a público de este contrato para que tenga acceso al Registro de la Propiedad y garantice el derecho del Optante frente a terceros. El solicitante de la elevación a escritura pública designará día y Notario del término municipal de ante el que se deberá suscribir la escritura citada.

Los gastos de la elevación a Escritura Pública, serán de cargo de quien la solicite incluidos los impuestos, pudiendo repercutir los que por Ley corresponda a la otra parte y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Y así conformes, firman el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al principio en todas sus hojas de papel común.

Modelo 25
CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Vendedor".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante) según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder

comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

.....

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

.....

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará "Comprador"

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

.....

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

.....

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato

MANIFIESTAN:

I.- Que el Vendedor es propietario de la finca que a continuación se describe:

A) Descripción.- (Se transcribe la descripción según consta en el Registro de la Propiedad/si no estuviera inscrita, se identificará sin que pueda haber lugar a dudas de qué finca se trata, piso, local, plaza de parking, planta, puerta, calle, avenida, superficie, lindes, solar, terreno de secano o regadío, edificio, edificado, en construcción, secano, regadío, rústico, urbano,)

(Si está el edificio en división horizontal)

Le corresponde un coeficiente en el total inmueble de por 100.

(Si hay alguna variación en la realidad respecto del Registro se debe hacer constar detallando cual es la realidad).

B) Título.- Es de propiedad del Vendedor por (compra, herencia, donación, por haberlo construido sin deber nada por ello, u otro), según la escritura de fecha de de del Notario (D./Dña.) (u otro título, o si aún no tiene título, especificar porqué es de su propiedad o si es por la adjudicación que se le efectuará en el Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Compensación o le corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en la herencia de D./Dña. pendiente de liquidar de impuestos o de aceptar por los coherederos, o tiene comprometida su adquisición mediante contrato privado u otro)

C) Inscripción.- (Inscrito/a la mayor finca inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo; libro de; folio; finca, inscripción)

D) Cargas.- (Se detallarán las cargas, hipotecas, servidumbres o afecciones fiscales o urbanísticas existentes a ser posible tal como consten en el Registro de la Propiedad)

(Se describirán con detalle los importes y plazos de la hipoteca o los contenidos de las servidumbres)

E) Arrendatarios y ocupantes.- (La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes/Está arrendado a D./Dña./sociedad/De la finca está arrendado el piso o el local de a D./Dña. o/a la sociedad por el plazo de según contrato de fecha de de con duración indefinida, prórroga forzosa o hasta el día de de)

F) Se acompaña plano firmado por las partes como anexo número UNO al presente contrato y formando parte del mismo a todos los efectos.

(Si es una finca rústica o solar, o si se dispone del plano del piso o local)

II.- El Comprador conoce el (piso, local, terreno) por haberlo visitado personalmente y haberse informado de su calificación urbanística en el Ayuntamiento y a través de sus asesores jurídicos y técnicos urbanísticos haciéndose constar que la calificación urbanística es la de

III.- Las partes están interesadas, en base al artículo 1451 del Código Civil, en obligarse a comprar y vender respectivamente la citada finca de acuerdo con los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO. El Vendedor promete vender y el Comprador promete comprar (para sí o/en la proporción de por 100 D./Dña. y por 100 D./Dña. /para persona que podrá designar) la finca descrita en el "Manifiestan I" de este contrato.

SEGUNDO. La venta se realizará (libre de inquilinos y arrendatarios/con los arrendatarios y ocupantes que se han citado) en cuanto a impuestos (al corriente en el pago de los impuestos al día de hoy o al día de de, libre de gastos de urbanización, o sea, libre de todos los gastos que hayan sido notificados al día de hoy, lo que se acreditará el día de firma de la Escritura Pública o/ al corriente en los gastos de la Comunidad de Propietarios hasta el día de hoy/ o estará al corriente de todos los gastos al día de la firma de la Escritura Pública de compraventa)

TERCERO. El precio que se establece para dicha futura compraventa es la suma de (cantidad en letra) euros (cantidad en números) (..... euros) más el IVA del por 100 (si procediera) suma un total de euros (..... euros) que serán satisfechos de la siguiente forma:

- A) En cuanto a euros (..... euros) son entregados en este acto por la parte Compradora a la Vendedora a cuenta del total precio, mediante cheque de la cuenta número del (Banco/Caja) salvo buen fin y euros en concepto de I.V.A. al por 100.
- B) En cuanto a la cantidad restante o la de euros (..... euros) será satisfecha en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa más euros en concepto del IVA al por 100.
- C) Y los restantes euros (..... euros) serán abonados en (..... meses, años), a razón de euros cada (mes o año). En la escritura pública de compraventa se garantizarán estas cantidades a favor del Vendedor mediante condición resolutoria expresa que se hará constar en la misma por lo que caso de que no se abone la cantidad aplazada, la propiedad del bien objeto de este contrato tornará al Vendedor perdiendo este las cantidades abonadas.

CUARTO. La escritura pública se otorgará en el plazo máximo de a partir del día de hoy, ante el Notario de (D./Dña.), con domicilio en corriendo todos los gastos de la misma e impuestos, a cargo del Comprador, salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será a cargo del Vendedor.

Si no se acuerda el día del otorgamiento de la Escritura Pública y el Notario se hará constar:

El Comprador/Vendedor se obliga a notificar antes de (meses/días) por telegrama o documento del que quede constancia de la recepción, con días de anticipación al Vendedor/Comprador el día, hora y Notario donde se otorgará la escritura pública de venta.

QUINTO. La posesión de la finca objeto de este contrato (se entregará en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa/se entrega al Comprador en este acto)
.....

SEXTO. Si alguna de las partes no concurriera a la firma de la escritura pública y a efectuar el correspondiente pago y cobro, quién no sea culpable del incumplimiento podrá (reclamar a la otra parte los derechos y obligaciones del presente contrato y los daños y perjuicios que el retraso le ocasione/reclamar los daños y perjuicios que el incumplimiento de este contrato le ocasione desistiendo del mismo)

Si no compareciere el Comprador perderá la cantidad entregada pudiendo el Vendedor pedir daños y perjuicios. Si no comparece el Vendedor el Comprador podrá pedir el cumplimiento del contrato y los perjuicios que se le causen.

SÉPTIMO. Los impuestos que ocasione el presente contrato serán abonados conforme a Ley.

OCTAVO. Ambas partes con renuncia a su fuero propio si le tuvieren, se someten expresamente a los Tribunales de la ciudad de para cuantas cuestiones o divergencias se originen como consecuencia del presente contrato.

Y para que conste, firman este documento en todas sus hojas de papel común por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha más arriba indicados, previa lectura del mismo en voz alta.

Modelo 26
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

En a de de

REUNIDOS:

Por una parte D./Dña., (y D./Dña.)), mayor de edad (ambos mayores de edad), (en régimen de separación de bienes) y con domicilio en c/ con D.N.I. nº, CIF (y nº, CIF), (respectivamente).

Y por la otra parte D./Dña., mayor de edad, con D.N.I. nº CIF con domicilio en c/

Los reunidos manifiestan obrar cada uno de ellos en su propio nombre e interés, reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN

1º.- Que D./Dña., (y D./Dña.), es propietario y titular registral (son propietarios y titulares registrales) del inmueble sito en, le pertenece a D./Dña. (les pertenece a los consortes, -, en mitad y proindiviso), por compra en el año, a D./Dña.

2º.- Que deseando el/la Sr./Sra. (los Sres.), vender la finca reseñada en el exponente que antecede, y el Sr./Sra. D./Dña., comprarla, por el presente documento formalizan su compraventa, según las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Que D./Dña. (y D./Dña.), VENDEN, libre de cargas y gravámenes la finca descrita en el exponente 1º de este documento.

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa se fija en la cantidad de euros, de los cuales, en cuanto a euros, los satisface en este acto el comprador al vendedor mediante, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago de dicha cantidad.

TERCERA.- Las partes contratantes podrán elegir la elevación del presente documento a escritura pública el mismo día en que se satisfaga la cantidad pendiente de pago, o sea euros.

La indicada cantidad pendiente de euros, las satisfecerá el comprador en el acto de formalizar escritura pública de la compra y venta fijándose como fecha límite para ello el de de y dicha escritura se efectuará a favor de D./Dña. u otra persona o entidad que él mismo designe.

CUARTA.- La parte compradora declara conocer la calificación urbanística de terreno rústico de la finca objeto de este contrato de compra y venta.

QUINTA.- Todos los gastos y tributos que se devenguen por motivos de esta compraventa, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán a cargo de la parte compradora.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, firman los otorgantes el presente documento en duplicado (cuadruplicado) ejemplar, y sometiéndose, para cualquier divergencia en la interpretación del mismo, a los Juzgados y Tribunales de

EL/LOS VENDEDORES

EL/LOS COMPRADORES

Modelo 27
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE SOLAR

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Vendedor".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder

comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

.....

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

.....

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará "Comprador"

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

.....

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán de los poderes lo que afecta a compraventa de inmuebles)

.....

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

I.- Que el Vendedor el dueño del siguiente solar:

A.1) Solar sito en

(Se describirá según el Registro de la Propiedad o según resulte de documento aún no inscrito como puede ser un Proyecto de Reparcelación o Compensación)

A.2) (Si no está descrito como independiente en el Registro de la Propiedad se utilizará la siguiente fórmula)

Porción de terreno sito en (calle, plaza, avenida, pasaje, polígono, Plan Parcial), en donde le corresponde el número o paraje sin número de gobierno.

Tiene una superficie de metros cuadrados.

Linda al frente entrando, en metros lineales con, al fondo en metros lineales con, a la derecha en metros lineales con y a la izquierda en metros lineales con

Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, inscripción, finca número

B) Es porción que se segrega de la finca registral número que se transcribe a continuación:

(Copiar según el Registro de la Propiedad)

(La licencia de segregación ha sido obtenida en el Ayuntamiento de con fecha de de, expediente número o/ el vendedor o comprador se obliga a obtener la necesaria licencia conociendo, comprador y vendedor la necesidad de la misma)

Se acompaña plano de la finca firmado por los comparecientes como anexo de este contrato.

Anexo número UNO.

II.- El vendedor es propietario en virtud de la (compra, herencia u otro título, según escritura pública de fecha de de/según)

III.- La finca objeto de este contrato o la finca matriz (se halla libre de cargas y gravámenes/se hará constar las hipotecas, censos, embargos, servidumbres u otros/se halla libre de toda clase de gastos urbanísticos al día de hoy/se adeudan euros por gastos de Urbanización)

IV.- La finca (está libre de arrendatarios/arrendada a) (Con detalle de los contratos privados que tengan y se conozcan y si no los tuvieren y fueran meros precaristas, igualmente se debe hacer constar)

Arrendatarios	Fecha del Contrato	Duración
.....	de de .....	.....
.....	de de .....	.....
.....	de de .....	.....
.....	de de .....	.....

V.- La finca se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, inscripción, finca

VI.- Que en virtud del Plan General de Urbanismo o Plan Parcial, aprobado el día de de, (el solar que se transmite es edificable conociendo ambas partes la edificabilidad del mismo, según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que ha expedido el Ayuntamiento de con fecha de de, todo ello a efectos del artículo 21 de la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998, que se acompaña al presente contrato/el terreno objeto de este contrato no es edificable en el presente momento precisando se realice una reparcelación o compensación. Anexo número)

Las partes han convenido un contrato de compraventa de acuerdo con los siguientes

PACTOS

PRIMERO. El Vendedor, tal como actúa, vende al Comprador, tal como actúa, que compra (por mitad y proindiviso/la proporción en que compren cada uno si hay varios compradores)

..... el solar descrito en el "Manifiestan I" de este contrato con todos sus derechos anexos.

SEGUNDO. El precio de esta venta, es el de euros (en letra y número) que se abonará en la siguiente forma:

- a) En cuanto a euros (en letra y número) los recibe el Vendedor en este acto para las que este documento sirve de la más formal carta de pago.
- b.1) En cuanto al resto de euros se abonarán (ante el Notario el día de la firma de la escritura pública que se otorgará en un plazo no superior a días/meses a partir del día de hoy/ante el Notario de D./Dña. el día de de)
- b.2) El resto se abonará en plazos mensuales consecutivos de euros con vencimiento el día de cada uno de ellos, otorgándose la escritura pública una vez efectuado el pago de todos ellos.

Para facilitar el pago se aceptan por el Comprador en este acto las siguientes letras de cambio domiciliadas todas ellas en la cuenta número del (Banco/Caja), sucursal sita en calle número en C.P., población

Número	Clave	Vencimiento	Importe
.....
.....
.....

.....
.....

4. b.3) El precio aplazado se hará constar en la escritura pública garantizado mediante condición resolutoria expresa.

TERCERO. A la finca vendida le corresponde en propiedad una cuota de participación del por 100 sobre los elementos comunes de la zona residencial, referida a centésimas de la misma.

1. Como esta cuota de participación no puede concretarse en este momento, por no haberse terminado la total urbanización y desconocerse el número total de parcelas y los derechos y obligaciones de cada una de ellas, se pacta expresamente que hasta que pueda concretarse este porcentaje los gastos de la parcela se abonarán como hasta el presente, al tanto alzado que solicite la Comunidad de Propietarios del Sector o de la Junta de Compensación o el Ayuntamiento.
2. Se halla la finca objeto de la venta al corriente en el pago de los gastos de urbanización girados hasta el día de hoy.
3. La finca no adeuda gasto alguno de urbanización ni devengará ningún otro de los abonados por el Vendedor.
4. El solar se halla en la urbanización de iniciativa particular denominada habiéndose aprobado el Plan Parcial el día de de correspondiendo el pago de los gastos de urbanización (al Comprador o/al Vendedor)

CUARTO. Todos los gastos que deriven de este contrato y los de la escritura de venta y/o segregación correrán de cargo del Comprador salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana si se devengare.

QUINTO. En el supuesto de impago de una cualquiera de las cantidades aplazadas podrá el Vendedor dar por resuelto el presente contrato previo requerimiento notarial otorgando al Comprador un plazo de un mes para que efectúe el pago de la cantidad devuelta y si no lo hiciere se tendrá por resuelto el presente contrato sin obligación de devolución del Vendedor al Comprador de cantidad alguna en concepto de cláusula penal como compensación de la disposición jurídica de que a partir del día de hoy dispone el Comprador sobre el solar objeto de este contrato.

(Si se pacta la devolución de una parte de lo recibido, deberá concretarse la cuantía)

SEXTO. No se entrega la posesión en este acto sino que se la reserva el Vendedor hasta tanto se abone la totalidad del precio aplazado, pudiendo no obstante el Comprador solicitar cuanta información urbanística precise en el Ayuntamiento sobre la finca e incluso solicitar licencia de obras sin derecho a reclamar cantidad alguna al Vendedor en caso de resolución del contrato, pero no podrá iniciar obra alguna o actividad hasta tanto no disponga de la posesión que como se ha dicho se le entregara en el mismo acto del pago de la totalidad del precio aplazado o de la fecha de la firma de la Escritura Pública en la que se garantizará con condición resolutoria el pago aplazado.

SÉPTIMO. En cuanto a las cargas (el comprador asume las cargas y gravámenes existentes en la finca y descritas en el "MANIFIESTAN III" por haberse acordado el precio teniendo en cuenta dichos gravámenes y cargas/el Vendedor se obliga a redimir y cancelar cuantas cargas y gravámenes existen en la finca y si no lo hace el Comprador el día de la firma de la Escritura Pública retendrá las cantidades suficientes a criterio del Notario D./Dña. para su cancelación)

OCTAVO. Con renuncia a su fuero propio si le tuvieran, ambas partes se someten expresamente a los Tribunales competentes del lugar donde se halla la finca objeto de este contrato.

Y para que así conste lo firman en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 28
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE SOLAR
CON ESPECIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Vendedor".

1. En su propio nombre (D./Dña.)

2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero/separado/divorciado/emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con

número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

.....

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

.....

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará "Comprador"

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

.....

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

.....

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

I.- El Vendedor es propietario por el título que luego se dirá, de la finca que se describe a continuación.

A) Descripción.- Se transcribe la descripción según consta en el Registro de la Propiedad.

.....

(Si hay alguna variación en la realidad, respecto del Registro se debe hacer constar y en especial si lo que se vende es una finca a segregar en cuyo caso se acompañará como anexo la licencia de segregación del Ayuntamiento)

B) Título.- Es de su propiedad por (compra/herencia/donación u otro, según la escritura de fecha de de del Notario D./Dña. u/otro título, o aún no tiene título por cuanto la propiedad le corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en el Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Urbanización o lo corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en la herencia de D./Dña. pendiente de liquidar de impuestos o de aceptar la herencia por los coherederos)

C) Inscripción.- (Inscrita/inscrita la finca matriz en el Registro de la Propiedad de, al tomo; libro de; folio; finca, inscripción)

D) Cargas.- (Se detallarán las cargas, hipotecas, servidumbres o afecciones fiscales o urbanísticas existentes a ser posible tal como consten en el Registro de la Propiedad/restan de hipoteca pendiente al día de hoy euros, de principal, justificando el Vendedor que está al día en los plazos vencidos de la misma, mediante entrega al Comprador del último recibo de la hipoteca correspondiente al día de de no quedando pendiente plazo alguno con vencimiento entre ese día y el día de hoy y del que resulta el principal pendiente ya citado de euros. Se describirán con detalle los importes y plazos de la hipoteca o los contenidos de las servidumbres y si hay cargas urbanísticas el importe de ellas o de las contribuciones especiales del Ayuntamiento si existen)

E) La finca se halla sujeta a las siguientes cargas urbanísticas

F) Arrendatarios y ocupantes.- (La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes o arrendada/De la finca está arrendado el piso o el local de a D./Dña. o a la sociedad por el plazo de según contrato de fecha de de con duración indefinida, prórroga forzosa o hasta el día de de

G) Se acompaña plano firmado por las partes como anexo al presente contrato.

H) Se entrega al Comprador el Certificado de aprovechamiento urbanístico expedido por el Ayuntamiento el día de de en el que se concreta el aprovechamiento de la finca objeto de este contrato.

II.- Los comparecientes, según intervienen, tienen concertado este contrato de compraventa con condición resolutoria expresa que formalizan por el presente con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA.- El Vendedor en la calidad en que actúa vende y transmite la finca que se describe en el "MANIFIESTAN I" al Comprador quien la compra y adquiere en pleno dominio con todos sus derechos y accesorios, al corriente en el pago de contribuciones y arbitrios así como de los gastos de comunidad.

En el supuesto de compra por partes indivisas, la adjudicación se realiza en un por 100 para (D./Dña.), en un por 100 para (D./Dña.)

SEGUNDA.- El precio se determina en función de la edificabilidad que tiene la finca según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico a que se ha hecho referencia que resulta ser de metros cuadrados de techo bajo rasante destinado a sótanos de almacén o aparcamiento; metros cuadrados de techo destinados a locales comerciales en planta baja; metros cuadrados de techo destinados a oficinas en plantas y; metros cuadrados de techo de viviendas en las plantas, y

Se fija el precio del metro cuadrado de techo edificable a euros en las plantas sótanos; euros metro cuadrado de techo en la planta baja; euros metro cuadrado de techo en la/s planta/s, destinadas a oficinas y euros metro cuadrado de techo en las plantas destinadas a viviendas.

De dicha valoración resulta un precio de euros (en números y letra) que serán abonadas en la siguiente forma:

- a) En cuanto a euros reconoce la parte Vendedora haberlas percibido en este acto, en (moneda de curso legal/cheque bancario número) del (Banco/Caja), firmando de dicha cantidad la más eficaz carta de pago.
- b) En cuanto a euros, la parte Compradora se obliga a satisfacerlos en plazos de euros y vencimientos mensuales correlativos el día de cada mes consecutivos aceptándose por el Comprador como medio para facilitar y justificar el pago, las siguientes letras de cambio.

Número	Clave	Vencimiento	Importe
.....
.....
.....
.....
.....

Se domicilia el pago de las letras en la cuenta bancaria número (20 dígitos) del Banco, sucursal de la (calle, avenida, paseo, plaza), número de C.P.

- c) Para el supuesto de que, sin culpa del Comprador, no se pudiera edificar los metros cuadrados de techo que se han hecho constar y que figuran en el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico, el precio se reducirá descontando el importe que según lo establecido corresponde a los metros cuadrados de techo no edificable. Para ello el Comprador se obliga a solicitar licencia de obras con el total de los metros cuadrados dichos en un plazo máximo de (días/meses) y si no la solicitare en el plazo

establecido y la obtuviera en el plazo de meses se entenderá como fijo el precio acordado cualquiera que sea la edificabilidad definitiva de la finca.

- d) En cuanto a las cargas y gravámenes (el comprador asume las cargas y gravámenes existentes en la finca y descritas en el "MANIFIESTAN I" por haberse acordado el precio teniendo en cuenta dichos gravámenes y cargas/el Vendedor se obliga a redimir y cancelar cuantas cargas y gravámenes existen en la finca y si no lo hace, el Comprador, el día de la firma de la Escritura Pública, retendrá las cantidades suficientes a criterio del Notario D./Dña. para su cancelación)

TERCERA.- Para el supuesto de impago de uno cualquiera de los plazos de la cantidad aplazada mediante letras debidamente protestadas por el (Banco/Caja) donde se han domiciliado o mediante Notario, podrá el Vendedor dar por resuelta la venta mediante notificación fehaciente dirigida al Comprador , dando a éste un plazo de un mes para efectuar el pago más intereses legales, más el importe del requerimiento.

1. En el acto de devolución de la finca del Comprador al Vendedor, aquél tendrá derecho a que se le reembolse el cincuenta (o lo que se acuerde) por ciento de las cantidades entregadas con anterioridad a la devolución del primer pago aplazado. El Vendedor retendrá el cincuenta por ciento citado (o lo que se acuerde) como compensación libremente acordada por los daños y perjuicios ocasionados y por los derechos de que el Comprador ha disfrutado sobre la finca durante el tiempo que la misma haya estado en su posesión y disfrute.
2. En caso de impago podrá el Vendedor exigir el cumplimiento del contrato dándose por vencidas la totalidad de las cantidades pendientes.

CUARTA.- La posesión (se la reserva el Vendedor hasta el pago del total importe aplazado/se entrega al Comprador quien en el supuesto de impago de la cantidad aplazada o de cualquiera de los plazos que den lugar a la aplicación de la condición resolutoria vendrá obligado a entregar al Vendedor la posesión en los ocho días siguientes a que se le notifique por el Vendedor la resolución del contrato y en caso de que no haga entrega de la posesión abonará al Vendedor la cantidad de euros por mes o porción de mes que se retrase en devolver la posesión)

Podrá el Vendedor retener de la cantidad que se ha acordado a devolver, el importe que corresponda a razón de euros/día en relación al tiempo transcurrido desde la fecha en la que transcurre un mes desde el requerimiento hasta la devolución de la posesión.

Podrá el Vendedor depositar ante notario la cantidad a devolver condicionada a que el Comprador entregue la posesión que se entenderá entregada mediante comparecencia ante el notario, justificando que deja la finca libre de ocupantes y arrendatarios a disposición del Vendedor.

En este supuesto, el Notario hará entrega de la cantidad que resulte a favor del Comprador, deducidas las cantidades acordadas por el retraso en la entrega.

QUINTA.- Los gastos e impuestos de toda clase, que la finca origine a partir del día de hoy, correrán de cargo del Comprador y si se abonan por el Vendedor podrá deducir en el supuesto de aplicación de la condición resolutoria, las cantidades que proporcionalmente debiera haber abonado el Comprador desde el día de hoy hasta el día en que quede resuelto el contrato. Se incluyen como de cargo del comprador todos los gastos urbanísticos que adeude la finca o se devenguen en el futuro.

SEXTA.- Cualquiera de las partes con independencia de la plena aplicación de la condición resolutoria podrá reclamar a la otra parte cuantos daños y perjuicios le pueda ocasionar el incumplimiento del presente contrato o los perjuicios que se puedan causar al Comprador por

las cargas, afecciones o servidumbres que no se hayan hecho constar en el bien objeto de la compraventa.

SÉPTIMA.- Todos los gastos e impuestos que se causen y devenguen por razón del otorgamiento de la escritura pública, serán a cargo de la parte Compradora, siendo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a cargo de la parte Vendedora.

OCTAVA.- La finca objeto de esta compraventa ha sido detalladamente inspeccionada por el Comprador quién conoce los derechos y cargas urbanísticos que a esta finca corresponden habiéndose informado de la situación urbanística de la finca en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de, en el que se halla la finca, renunciando a cualquier reclamación por la calificación urbanística salvo la modificación de precio según lo estipulado.

NOVENA.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio, si le tuvieren, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de ubicación de la finca o a los de

En prueba de conformidad, lo firman en todas sus hojas de papel común en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 29
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA. PARTE COMPRADORA
FORMADA POR USUFRUCTUARIO Y NUDA PROPIEDAD

En a de de

REUNIDOS:

Por una parte D./Dña., (y D./Dña.)), mayor de edad (ambos mayores de edad), (en régimen de separación de bienes) y con domicilio en c/ con D.N.I. nº, CIF (y nº, CIF), (respectivamente).

Y por la otra parte D./Dña., mayor de edad, con D.N.I. nº CIF con domicilio en c/

Los reunidos manifiestan obrar cada uno de ellos en su propio nombre e interés, reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN

1º.- Que D./Dña., (y D./Dña.), es propietario y titular registral (son propietarios y titulares registrales) del piso-vivienda sito en c/ le pertenece a D./Dña. (les pertenece a los consortes, -, en mitad y proindiviso), por compra en el año, a D./Dña.

2º.- Que deseando el/la Sr./Sra. (los Sres.), vender la finca reseñada en el exponente que antecede, y el Sr./Sra. D./Dña., comprarla, por el presente documento formalizan su compraventa, según las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Que D./Dña. (y D./Dña.), VENDEN, libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de las cuotas de la Comunidad de Propietarios, la finca descrita en el exponente 1º de este documento, a D./Dña., que compra en usufructo vitalicio, y a D./Dña. que compra la nuda propiedad.

A efectos tanto fiscales como materiales, la total propiedad se distribuye en los siguientes porcentajes: El valor del Usufructo Vitalicio se fija en el% del total del importe de la compraventa, y la Nuda Propiedad en el%, o sea euros al usufructo vitalicio y euros para la Nuda Propiedad.

El usufructo vitalicio se extinguirá al fallecimiento del usufructuario, pasando la plena propiedad del piso al hoy nudo propietario D./Dña.

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa se fija en la cantidad de euros, de los cuales, en cuanto a euros, confiesa la parte vendedora haberlas recibido de

la compradora antes del presente acto; y en cuanto a euros; los satisface en este acto el comprador al vendedor mediante

Restando pues pendiente de pago la cantidad de euros, las partes contratantes convienen que, dado que los compradores Sres. -, están a la espera de cobro por indemnización por expropiación de la finca de su propiedad en c/ de, dicha cantidad pendiente a los vendedores Sres. -, las satisfarán a los mismos en plazo de

No obstante y de retrasarse por parte del Ayuntamiento el pago de dicha indemnización, los compradores Sres. -, se comprometen a solicitar de inmediato, a partir de la indicada fecha, ante Entidad de Ahorro o Bancaria, la hipoteca necesaria para poder hacer efectiva la parte aplazada que en ningún caso superará en tiempo a a partir de la fecha del presente contrato.

TERCERA.- Los vendedores Sres. -, se reservan el dominio de la finca vendida, hasta cuando no hayan percibido la totalidad del precio pactado.

CUARTA.- La parte compradora podrá exigir la elevación del presente documento a escritura pública, el mismo día en que satisfaga la cantidad pendiente de pago, o sea, euros.

QUINTA.- En este acto la parte vendedora, da posesión y entrega las llaves del piso vendido, a la parte compradora, por lo que, a partir de este momento, todos los gastos de comunidad, contribuciones, arbitrios, etc., que por su propiedad se devenguen, serán a su cargo, y los anteriores a este acto, a cargo de la parte vendedora.

SEXTA.- Todos los gastos y tributos que se devenguen por motivos de esta compraventa, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán a cargo de la parte compradora.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, firman los otorgantes el presente documento en duplicado (cuadruplicado) ejemplar, y sometiéndose, para cualquier divergencia en la interpretación del mismo, a los Juzgados y Tribunales de

EL/LOS VENDEDORES

EL/LOS COMPRADORES

Modelo 30
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA (I)

En a de de

Por una parte D./Dña., mayor de edad, y con domicilio en, c/, con D.N.I. nº C.I.F.

Y por la otra parte D., mayor de edad, con D.N.I. nº C.I.F., con domicilio en, c/

Los reunidos manifiestan obrar cada uno de ellos en su propio nombre e interés, reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN

1º.- Que D./Dña., es propietario y titular registral del piso-vivienda, sito en, c/ le pertenece a D./Dña., por compra en el año, a D./Dña.

2º.- Que deseando el Sr./Sra., vender la finca reseñada en el exponente que antecede, y el Sr./Sra., comprarla, por el presente documento formalizan su compraventa, según las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Que D./Dña., VENDE, libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de las cuotas de la Comunidad de Propietarios, la finca descrita en el exponente 1º de este documento, a D./Dña., que la compra.

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa se fija en la cantidad de euros, de los cuales, en cuanto a euros; los satisface en este acto el comprador al vendedor mediante, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago de dicha cantidad.

TERCERA.- Las partes contratantes podrán exigir la elevación del presente documento a escritura pública, el mismo día en que se satisfaga la cantidad pendiente de pago, o sea, euros.

La indicada cantidad pendiente de euros, los satisfecerá el comprador en el acto de formalizar escritura pública de la compraventa, fijándose como fecha límite para ello el de de y dicha escrituración se efectuará a favor de D./Dña. u otra persona o entidad que él mismo designe.

CUARTA.- En este acto la parte vendedora, da posesión y entrega las llaves del piso vendido, a la parte compradora, por lo que, a partir de este momento, todos los gastos de comunidad, contribuciones, arbitrios, etc., que por su propiedad se devenguen, serán a su cargo, y los anteriores a este acto, a cargo de la parte vendedora.

QUINTA.- Todos los gastos y tributos que se devenguen por motivos de esta compraventa, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán a cargo de la parte compradora.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, firman los otorgantes el presente documento en duplicado ejemplar, y sometiéndose, para cualquier divergencia en la interpretación del mismo, a los Juzgados y Tribunales de

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR



Modelo 30 CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA (II)

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Vendedor".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero/separado/divorciado/emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número



..... /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles o se especificará que el objeto de la sociedad es la construcción y venta de inmuebles)

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará "Comprador".

1. En su propio nombre (D./Dña.)

2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o) (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.)



..... con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que el Vendedor es propietario de la vivienda que no constituye su domicilio familiar y que se describe a continuación.

(Se describirá la vivienda tal como consta en el Registro de la Propiedad)

Vivienda sita en, que linda y tiene una superficie útil de metros cuadrados.

(Le corresponde un coeficiente del por 100 en el total edificio o/en la urbanización/No le corresponde coeficiente alguno por ser vivienda aislada)

Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo, folio, libro, inscripción, finca número

SEGUNDO.- La finca (se halla totalmente libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes o/se halla afecta a una hipoteca a favor del (Banco/Caja), por importe de euros existiendo en el momento presente un principal de euros constituida el día..... ante el Notario (D./Dña.) inscrita en el Registro de la Propiedad de al tomo libro sección folio finca número a un interés del con vencimientos mensuales/trimestrales de importe correspondiendo a estas viviendas una responsabilidad hipotecaria de, o/se halla arrendada a (D./Dña.), mediante contrato de fecha de de de años de duración del que quedan pendientes meses/años o/con contrato anterior a 1985 y sujeto a prórroga forzosa, habiéndose producido una, dos,, ninguna subrogación)

TERCERO.- Que la citada finca tiene concedida la correspondiente licencia de ocupación y/o cédula de habitabilidad y tiene los correspondientes servicios de luz, agua y gas, de forma que el Comprador puede conectar éstos sin más requisito que el de firmar el contrato con las respectivas compañías suministradoras.

CUARTO.- El constructor fue el propio vendedor o fue (D./Dña.), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante) o la sociedad con



domicilio social en (calle, plaza, avenida), número, piso, con N.I.F. número y el Arquitecto fue (D./Dña.), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante) cuyo proyecto y memoria de la vivienda se acompaña como anexos números firmados por las partes en los que se detallan los enseres con los que se entrega la vivienda así como descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

QUINTO.- Que la parte Compradora ha inspeccionado detenidamente la finca - vivienda, objeto del presente contrato de compraventa, habiendo encontrado la misma conforme y los enseres y mobiliario fijo en correcto estado, todo ello sin perjuicio de la reclamación de daños y perjuicios por vicios ocultos o los derechos que le corresponda de acuerdo con el artículo 1591 del Código Civil por el plazo de diez años.

Que interesando a la parte Compradora la adquisición de la finca-vivienda anteriormente descrita y a la Vendedora vender, convienen el presente contrato de compraventa sujeto a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- El Vendedor vende la vivienda descrita en el "MANIFIESTAN PRIMERO" del presente contrato con todos sus derechos y accesorios a (D./Dña./sociedad), (quien compra el 100 por 100 de la citada vivienda o/el por 100 D./Dña. y el por 100 a D./Dña. y el por 100 la sociedad detallando los diferentes compradores)

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa de vivienda, la cantidad de euros que se entregarán en la siguiente forma:

- 1) En cuanto a euros se reciben en este acto mediante cheque número del (Banco/Caja), para las que este documento sirve de la más formal carta de pago.
- 2) En cuanto al resto se abonará en los siguientes plazos:
 - A) Se abonará en varios plazos para cuyo pago se aceptarán las letras de cambio que a continuación se relacionan:

Número	Clave	Vencimiento	Importe
.....
.....
.....
.....

- B) euros por todo el día de de, en que se otorgará la correspondiente escritura pública, ante el Notario de (D./Dña.), con domicilio en, manifestando la parte Compradora que ha elegido ella el Notario citado.



- C) En cuanto a la hipoteca que grava el piso, (se cancelará en el acto del otorgamiento de la Escritura Pública de venta a cargo del Vendedor debiendo el mismo depositar en la Notaría el importe necesario para la cancelación y los gastos que se ocasionen hasta la inscripción de la cancelación en el Registro de la Propiedad/se subrogará la parte Compradora con la autorización del Banco/Caja descontándose del precio el importe de principal que quede por cancelar según el último recibo abonado y que será el último que correspondería haber abonado a fecha de la firma de la escritura pública)
- D) Estas cantidades no devengan interés alguno si son abonadas a su respectivo vencimiento o devengarán el interés del que ya está incorporado en las cantidades citadas.

TERCERO.- La posesión de la vivienda (se entregará por todo el día en que se firme la correspondiente escritura de compraventa/se entrega en este acto)

CUARTO.- Cuantos impuestos devengue la presente compraventa correrán de cargo de las partes, según Ley, siendo el Impuesto sobre el Valor Añadido de cargo de la parte Compradora, quien lo abonará a la parte Vendedora en la siguiente forma:

- a) En cuanto a euros correspondientes al por ciento del precio abonado en el día de hoy, se entrega en este acto a la Vendedora mediante cheque número del (Banco/Caja)
- b) En cuanto al resto, (por todo el día de de fecha en la que se otorgará la escritura pública de compraventa/cuando se otorgue la escritura pública de compraventa)

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será abonado por la Vendedora.

QUINTO.- La vivienda se transmite (libre de arrendatarios y ocupantes o/arrendada a (D./Dña.) cuyo contrato y derechos y obligaciones del mismo conoce la parte compradora) y no se halla construida en terreno destinado a la expropiación, ni el edificio está fuera de ordenación urbanística, o sea, en lugar en el que se prevea su derribo.

SEXTO.- La totalidad de los gastos, tasas, impuestos y arbitrios de edificación, urbanísticos o cualquier otro que se deriven de la construcción del edificio, corren enteramente de cargo de la parte Vendedora, y corren de cargo de la parte Compradora (todos los gastos que no sean propios de la urbanización a partir del día de hoy o/todos los gastos que se devenguen a partir del día de hoy)

En cuanto al Impuesto de sobre los Bienes de Naturaleza Urbana o IBI, ha sido abonado por el Vendedor el correspondiente al presente año, sin que se adeude recibo alguno por este concepto y se abonarán los sucesivos por la parte Compradora.

SÉPTIMO.- Justifica la parte Vendedora que se halla al corriente en el pago de gastos de comunidad de la vivienda citada con el correspondiente certificado de la Comunidad de Propietarios que entrega a la parte Compradora por el que certifica no hallarse pendiente de pago alguno al día de hoy a dicha Comunidad, la vivienda objeto de la presente compraventa.

OCTAVO.- En cuanto a la entrega de la vivienda se debe tener en cuenta:



A) En el supuesto de que la Compradora (no abonara las cantidades pactadas en el presente contrato en el plazo y forma establecidos/no se presentara a la firma de la Escritura Pública), podrá la Vendedora dar por resuelto el presente contrato previo requerimiento notarial otorgando a la Compradora un mes para que efectúe el pago con los intereses legales más el importe del requerimiento o exigir judicialmente el cumplimiento del contrato.

En el supuesto que opte por la resolución, el presente contrato quedará sin valor ni efecto alguno haciendo suyas la parte Vendedora (las cantidades que hubiera recibido/el por 100 de las cantidades recibidas hasta el día del requerimiento de la Compradora sin derecho de ésta a reclamar indemnización de clase alguna) y estando obligada a desalojar la vivienda en el plazo de (días/meses) un mes, si se le hubiera hecho la entrega de la posesión.

B) Si la Vendedora no entregara la vivienda en la fecha establecida, la parte Compradora tendrá derecho a deducir de las cantidades que queden pendientes de abonar a la Vendedora la cantidad de euros por día en que se retrase ésta en la entrega de la vivienda.

NOVENO.- Las normas especiales de la Comunidad de Propietarios, son las siguientes, que se transcriben en la escritura de División Horizontal y que se copian a continuación:

.....

o/las normas especiales de la Urbanización en la que se halla la finca, son las siguientes:

.....
.....
.....
.....

DÉCIMO.- En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas, se entregan al comprador sin cargo alguno:

- Copia de la licencia de obras número concedida en fecha por el Ayuntamiento de
- Copia de la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento de
- Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de propietarios (si existieren).
- Contratos de servicios y suministros.
- Justificante de estar el solar y la vivienda al corriente del pago de impuestos.

UNDÉCIMO.- El comprador tiene derecho a elegir el Notario en que se llevará a cabo la Escritura Pública y manifiesta expresamente que lo ha elegido

DUODÉCIMO.- Se entrega al comprador plano con descripción y trazado detallado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, garantías de las mismas y medidas de seguridad contra incendios existentes en el inmueble. Asimismo se acompañan instrucciones sobre el uso



y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial del inmueble en caso de emergencia.

DECIMOTERCERO. Ambas partes con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, se someten a los Tribunales y Juzgados correspondientes al municipio en el cual se halla ubicada la vivienda que es objeto del presente contrato de compraventa.

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.



Modelo 31
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA
ANTES O DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (I)

En a de de

REUNIDOS

De una parte D./Dña., provisto/a de D.N.I. núm. en su calidad de representante legal de la sociedad, con domicilio en calle nº, con C.I.F. núm.

Y de otra parte D./Dña., mayor de edad, con domicilio en calle nº provisto de D.N.I. núm.

Las partes se reconocen plena capacidad para celebrar el presente contrato, por lo que así lo acuerdan en base a las siguientes manifestaciones y cláusulas.

MANIFESTACIONES

PRIMERA.- Que la sociedad es la promotora del proyecto de construcción de un edificio en el solar situado en la calle nº de

SEGUNDA.- Que dicho solar está inscrito como finca nº del Registro de la Propiedad nº de libro folio

TERCERA.- Que la propiedad de la mencionada finca es de D./Dña. constando dicha titularidad inscrita en el Registro de la Propiedad.

CUARTA.- Que siendo deseo de las partes formalizar un contrato de compraventa sobre uno de los pisos que constan en el proyecto de construcción que el arquitecto D./Dña. ha realizado y que aún no está construido, acuerdan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Que el objeto de esta compraventa es el piso de metros cuadrados que figura descrito en los planos antes mencionado como piso (1º y 3º por ejemplo) o con la referencia

SEGUNDA.- Que el precio total que el comprador D./Dña. pagará por dicho piso es de euros.

TERCERA.- Que en este acto el comprador D./Dña. entrega la cantidad de euros a cuenta del precio total de la compraventa, sirviendo el presente documento como carta de pago.



CUARTA.- Que se fija como fecha para la entrega de las llaves y por lo tanto para la posesión del piso objeto de este contrato el día de de No obstante, se acepta una prórroga de seis meses para dicha entrega, siempre y cuando el retraso sea debido a causas ajenas a la sociedad promotora de la construcción.

QUINTA.- El comprador D./Dña. pagará los restantes euros el mismo día en que se le haga entrega de las llaves del piso, restándose en su caso aquellas cantidades que haya podido entregar a cuenta del precio durante el periodo que transcurra desde este documento y el momento de entrega de las llaves.

SEXTA.- Las partes contratantes podrán compelerse recíprocamente a formalizar en escritura pública el presente contrato de compraventa en cuanto se haga entrega del piso objeto de este contrato.

SÉPTIMA.- Los gastos de formalización de escritura pública así como los impuestos que graven dicho acto serán de cuenta del comprador.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente documento por duplicado, en la ciudad y fecha indicadas al principio de este documento.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR



Modelo 31
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA
ANTES O DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (II)

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Vendedor".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida)



....., número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará "Comprador"

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o) (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.)



..... con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

PRIMERO.-

1. A) Que el Vendedor (es titular de un derecho de permuta sobre la finca que a continuación se describe en virtud del contrato firmado con quien/es propietario registral de la finca que se detallará a continuación/es propietario de la siguiente finca en virtud del contrato de compra de fecha de de o/de la Escritura Pública de Compra de fecha de de ante el Notario)

Porción de terreno edificable sito en el término de procedente de de superficie metros decímetros cuadrados, equivalentes a palmos cuadrados.

Linda: al frente con, derecha entrando con, fondo con, a izquierda con resto de la mayor de que se segrega.

Inscrito en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, finca número, inscripción

Para una mayor concreción se acompaña al presente plano de la finca descrita que es firmado por las partes como anexo número UNO.

2. B) Que es propietario el Vendedor de la vivienda en construcción que se describe tal como resulta de la Escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal de fecha de de otorgada ante el Notario de (D./Dña.), copia de la cual se entrega al Comprador, Vivienda en construcción con una superficie útil de

SEGUNDO.-

1. Se entrega al Comprador una copia (del contrato de permuta/del contrato de compraventa/de la escritura pública en virtud de la cual el Vendedor puede transmitir los derechos a que se hace referencia en este contrato)
2. Se entrega al Comprador copia de la Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal.



TERCERO.- Que el (solar/vivienda) anteriormente (descrito/a)
(se halla totalmente libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes o/se halla afecto/a a hipoteca del Banco/Caja constituida el día ante el Notario D./Dña. inscrita en el Registro de la Propiedad de al tomo libro sección folio finca número a un interés del con vencimientos mensuales/trimestrales de importe correspondiendo a estas viviendas una responsabilidad hipotecaria de, censo, servidumbres de embargo de que se obliga el Vendedor a cancelar a su total costa en el plazo de y justificar dicha liberación a la parte Compradora)

CUARTO.- El constructor es el propio vendedor o es (D./Dña.), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con N.I.F. número o con (tarjeta de residencia número), expedida en el día de de ante o la sociedad con domicilio social en (calle, plaza, avenida), número, piso, con N.I.F. número

QUINTO.- Que interesando a la parte Compradora la adquisición de una vivienda de las que se construirán en la promoción que se está efectuando en la finca sita en (calle/avenida/paraje) convienen el presente contrato de compraventa sujeto a los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.- El Vendedor, vende a (D./Dña.), (quien/es) (compra/n) a razón de por 100 cada uno de ellos (la vivienda a construir sita en/que se edificará en el edificio a construir sobre la finca anteriormente descrita o/ que se está construyendo)

SEGUNDO.- La vivienda (se ha descrito anteriormente o/tendrá la siguiente descripción cuando se haga la Declaración de Obra Nueva:

Vivienda en calle/avda. número, situada en la planta donde le corresponde la puerta de metros cuadrados de superficie útil, habitaciones, comedor, baños, servicios, terraza de metros cuadrados)

La vivienda se entregará con cocina equipada de los siguientes electrodomésticos marca, modelo, más armarios. Los sanitarios serán de la marca, modelo Los acabados tendrán las siguientes características El suelo será de (parquet/terrazo/cerámica de) La calefacción será de la marca

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Memoria del Arquitecto (D./Dña.), con domicilio en C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso autor del Proyecto y Director de obra y según el plano de la vivienda que se acompaña firmado por las partes como anexo número



..... en el que se detalla los diversos enseres que se entregarán con la vivienda, así como descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

TERCERO.- El precio de la presente compraventa de vivienda a realizar es la cantidad de euros (en letra y número) que se entregarán en la siguiente forma:

- a) En cuanto a euros (en letra y número) se reciben en este acto (mediante cheque número del Banco/Caja/en efectivo metálico para las que este documento sirve de la más formal carta de pago haciéndose cargo el comprador de la hipoteca que grava la vivienda por importe de euros de principal según el último recibo por lo que dicha cantidad se descuenta del precio de la vivienda siendo de cargo de la vendedora la cancelación de la misma)
- b) En cuanto a euros (en letra y número) se entregarán a la parte Vendedora por todo el día de de (en cuyo momento estará terminada la vivienda/en cuyo momento el Vendedor justificará haber pagado las cargas citadas o/)
- c) En cuanto a euros (en letra y número) se entregarán a la parte Vendedora por todo el día de de en cuyo momento estará terminada la vivienda.
- d) En cuanto a euros (en letra y número) se entregarán a la parte Vendedora por todo el día de de en el momento de la firma de la Escritura Pública de venta y puesta a disposición de la vivienda con entrega de la posesión a la parte Vendedora, con la correspondiente Cédula de Habitabilidad y los “boletines” de todos los instaladores.

.....

Estas cantidades no devengan interés alguno si son abonadas a su respectivo vencimiento o devengarán el interés del que ya está incorporado en las cantidades citadas.

CUARTO.- (La vivienda estará terminada, con las mismas características y materiales que las demás que se construyan en la finca/A la vivienda se le incorporarán ya incluido en el precio las siguientes mejoras)

QUINTO.- Se entenderá entregada la vivienda siempre que la Vendedora entregue a la Compradora la Cédula de Habitabilidad de la vivienda y licencia de ocupación si fuera exigida en el Ayuntamiento de, así como los correspondientes “boletines” de los instaladores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas,, para que con ellos pueda contratar la conexión de las mismas a la vivienda.

Se adjunta Memoria de Calidades de la vivienda formando parte del presente contrato como anexo número sometiéndose en su ejecución en todos los detalles a la licencia de obras.

SEXTO.- Los impuestos y gastos serán abonados conforme a ley y a título enunciativo se hace constar que todos los ocasionados por la declaración de obra nueva y constitución de Propiedad Horizontal, licencias o permisos y los que graven la transmisión a favor de la parte Vendedora hasta que la vivienda esté a nombre de la misma en el Registro de la Propiedad



serán de cargo de la misma y los de adquisición de la vivienda ya edificada a nombre de la Compradora.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será abonado por la Vendedora.

En cuanto al Impuesto sobre el Valor Añadido deberá abonarle el Comprador al Vendedor en los plazos y forma establecidos en este acto.

El importe de correspondiente al por 100 del precio pagado en el día de hoy se entrega en este acto (mediante cheque/en efectivo)

SÉPTIMO.- Todos los gastos de edificación y urbanísticos que ocasione la construcción, hasta la entrega de la obra terminada habitable y con la Cédula de Habitabilidad serán enteramente de cargo de la Vendedora respondiendo de los defectos de la obra en los términos y plazos establecidos en el artículo 1591 del Código Civil.

OCTAVO.- En el supuesto de que el Comprador no abonara las cantidades pactadas en el presente contrato en el plazo y forma establecidos quedará el mismo sin valor ni efecto alguno haciendo suyas la parte Vendedora las cantidades que hubiera recibido de la Compradora (sin derecho de ésta a reclamar indemnización de clase alguna/se retornarán al Comprador el por 100 de las cantidades entregadas hasta el momento en que incurra en morosidad)

NOVENO.- La Vendedora se obliga a entregar la vivienda en el plazo de (meses/año/años) a partir del día de hoy, o sea, por todo el día de de En el supuesto de que no se solicitara y concediera la licencia de obras en el plazo de meses a contar desde hoy, la parte Vendedora se obliga a entregar a la parte Compradora inmediatamente que sea requerida para ello la cantidad recibida, más el interés legal del dinero más dos puntos por el plazo que medie entre el día de hoy y el día de la devolución efectiva haciéndose constar que los adquirentes desean adquirir la vivienda para destinarla a su domicilio familiar permanente.

DÉCIMO.- En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas, se entregan al comprador sin cargo alguno:

- Copia de la licencia de obras número concedida en fecha por el Ayuntamiento de
- Copia de la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento de
- Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de propietarios (si existieren).
- Contratos de servicios y suministros.
- Justificante de estar el solar y la vivienda al corriente del pago de impuestos.

UNDÉCIMO.- El comprador tiene derecho a elegir el Notario en que se llevará a cabo la Escritura Pública.



DUODÉCIMO.- Se entrega al comprador plano con descripción y trazado detallado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, garantías de las mismas y medidas de seguridad contra incendios existentes en el inmueble. Asimismo se acompañarán instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial del inmueble en caso de emergencia así como instrucciones para el uso y mantenimiento de los productos de la construcción incorporados al edificio y vivienda en particular.

DECIMOTERCERO.- A efectos de cumplimiento del artículo 7 del Real Decreto citado, de la Ley 57/1968 de 27 de julio y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación se pone a disposición del comprador copia del documento de formalización de las garantías para las cantidades recibidas en el día de hoy y las que se entregarán a cuenta antes de la terminación de la obra.

DECIMOCUARTO.- Cualquier modificación de este contrato o de las obras a ejecutar u obras complementarias que desee el comprador o el vendedor tendrán que pactarse necesariamente por escrito.

DECIMOQUINTO.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, se someten a los Tribunales y Juzgados correspondiente al del Municipio en el cual se halla ubicada la vivienda que se adquiere en el presente contrato.

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.



Modelo 32 CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOCAL O NAVE INDUSTRIAL

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número/con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Vendedor".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero/separado/divorciado/emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número



..... /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles o se hará constar que el objeto de la sociedad es la construcción y compraventa de inmuebles)

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará Comprador”.

1. En su propio nombre (D./Dña.)

2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o) (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.)



..... con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles o se hará constar que el objeto de la sociedad es la compraventa de inmuebles)

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que el Vendedor es propietario (del/de la) (local/nave industrial) que se describe a continuación.

(Se describirá tal como consta en el Registro de la Propiedad)

(Local/Nave industrial) sita en, que linda con una superficie útil de metros cuadrados.

Le corresponde un coeficiente del por 100 (en el total edificio/en el polígono industrial o/no le corresponde coeficiente alguno por ser nave aislada)

Se halla (inscrito/a) en el Registro de la Propiedad de, al tomo, folio, libro, inscripción, finca número

SEGUNDO.- El terreno sobre el que se ubica el citado local/nave industrial tiene la calificación urbanística de, según Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que el vendedor entrega al comprador, el cual renuncia a cualquier reclamación derivada de la calificación urbanística (del/de la) (local/nave industrial)

La finca (se halla totalmente libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes/se halla afecta a una hipoteca a favor del (Banco/Caja), por importe de euros existiendo en el momento presente un principal de euros constituida el día ante el Notario (D./Dña.) inscrita en el Registro de la Propiedad de al tomo libro sección folio finca número a un interés del con vencimientos mensuales/trimestrales de importe correspondiendo a estas viviendas una responsabilidad hipotecaria de /se halla arrendada a (D./Dña.) mediante contrato de fecha de de de años de duración del que quedan pendientes meses/años/con contrato anterior a 9 de mayo de 1985 y sujeto a prórroga forzosa, habiéndose producido (una, dos,, ninguna) subrogación/es /o aun siendo el contrato posterior a 1985 se halla sujeto a la prórroga forzosa por así estar pactado en el contrato)



TERCERO.- Que la citada finca se halla totalmente terminada, tiene concedida la correspondiente licencia de ocupación y tiene los correspondientes servicios de luz, agua y gas, de forma que el Comprador puede conectar éstos sin más requisito que el de firmar el contrato con las respectivas compañías suministradoras.

CUARTO.- Que la parte Compradora ha inspeccionado detenidamente (el/la) (local/nave industrial) objeto del presente contrato de compraventa, habiendo encontrado la misma conforme, todo ello sin perjuicio de la reclamación de daños y perjuicios por vicios ocultos o los derechos que le corresponda de acuerdo con el artículo 1591 del Código Civil por el plazo de diez años.

QUINTO.- El Comprador desea adquirir (el/la) (local/nave industrial) para la instalación de la actividad de, la cual está permitida, según las Ordenanzas Municipales y por autorizarse dicha actividad según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que se acompaña al presente contrato pero no será responsabilidad del vendedor si no se autorizara la actividad para la que se adquiere esta finca ni será causa de anulación del presente contrato.

SEXTO.- (El/La) (local/nave industrial) está (terminado/a) (diáfano/a) con sólo las siguientes instalaciones y divisiones:

.....
.....
.....

Que interesando a la parte Compradora la adquisición del local/nave industrial anteriormente (descrito/a) y a la Vendedora vender, convienen el presente contrato de compraventa sujeto a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- El Vendedor vende (el/la) (local/nave industrial) (descrito/a) en el "MANIFIESTAN PRIMERO" del presente contrato con todos sus derechos y accesorios a (D./Dña./sociedad), (quien/es) compran (el 100 por 100 del citado local/nave industrial o/el por 100 a (D./Dña.) y el por 100 a (D./Dña.) y el por 100 a la sociedad)

(Detallando los diferentes compradores y parte indivisa que adquieren cada uno)

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa la cantidad de euros (en letras y números) que se entregarán en la siguiente forma:

1) En cuanto a euros se reciben en este acto mediante cheque número del (Banco/Caja), para cuyo pago éste documento sirve de la más formal carta de pago.

2) En cuanto al resto se abonará en los siguientes plazos:



Estas cantidades (no devengan interés alguno si son abonadas a su respectivo vencimiento/devengarán el interés del que ya está incorporado en las cantidades citadas)

1. euros por todo el día de de, en que se otorgará la correspondiente escritura pública, ante el Notario de D./Dña., con domicilio en, manifestando la parte Compradora que ha elegido ella el Notario anteriormente citado.
2. Se abonará en varios plazos para cuyo pago se aceptarán las letras de cambio que a continuación se relacionan:

VENCIMIENTO	NÚMERO	CLASE	IMPORTE	I.V.A.
..... euros	..... euros
..... euros	..... euros
..... euros	..... euros
..... euros	..... euros

3. En cuanto a las cargas existentes (al préstamo garantizado con la hipoteca que grava el local/nave industrial/el embargo de, se cancelará en el acto del otorgamiento de la Escritura Pública de venta a cargo del Vendedor debiendo el mismo, en cuanto a la hipoteca depositar en la Notaría el importe necesario para la cancelación y los gastos que se ocasionen hasta la inscripción de la cancelación en el Registro de la Propiedad/ se subrogará la parte Compradora con la autorización del Banco/Caja habiéndose descontado del precio, el importe de euros de principal que queda por cancelar según el último recibo abonado y que es el último que corresponderá haber abonado a la fecha de la Escritura Pública)

TERCERO.- En su consecuencia las partes establecen condición resolutoria expresa para el supuesto de impago de las cantidades aplazadas de forma que efectuado requerimiento notarial por el Vendedor para que en un plazo de un mes abone las cantidades pendientes más el importe del interés legal vigente devengado desde el momento del impago hasta el momento del abono, se entenderá y para aquel entonces se declara resuelto el contrato a todos los efectos.

Igualmente se acuerda la resolución del contrato para el supuesto de impago de uno cualquiera o (varios) de los plazos de la hipoteca, mediante notificación fehaciente dirigida al Comprador.

En caso de resolución, en el acto de devolución de la finca del Comprador al Vendedor, aquél tendrá derecho a que se le reembolse el por 100 de las cantidades entregadas con anterioridad a la devolución de la letra o del impago del plazo de la hipoteca que origina la resolución del contrato. El Vendedor retendrá el por 100 citado como compensación libremente acordada por los daños y perjuicios ocasionados y por los derechos de que el Comprador (ha disfrutado sobre la finca durante el tiempo que la misma haya estado en su posesión y disfrute/haya sido titular de la misma por este contrato)

(Se debe justificar y hacer constar los motivos por los que el Vendedor puede hacer suyas las cantidades que se estipule que quedarán de su propiedad para que en caso de procedimiento judicial o pleito se justifique que es correcto que el Comprador haga suya la cantidad que se ha acordado)



CUARTO.- La posesión (del/de la) (local/nave industrial) (se entregará por todo el día en que se firme la correspondiente escritura de compraventa/se entrega en este acto/se entregará el día de de /cuando se desaloje en el mes de por el actual arrendatario o/cuando se proceda al lanzamiento según sentencia de fecha del Juzgado)

QUINTO.- Cuantos impuestos devengue la presente compraventa correrán de cargo de las partes, según Ley, siendo el Impuesto sobre el Valor Añadido de cargo de la parte Compradora, quien lo abonará a la parte Vendedora en la siguiente forma:

- a) En cuanto a euros correspondientes al por 100 del precio abonado en el día de hoy, se entrega en este acto a la Vendedora con la correspondiente factura para cuyo pago sirve de formal carta este documento.
- b) En cuanto al resto, (por todo el día de de fecha en la que se otorgará la escritura pública de compraventa o/ a cada letra se ha añadido la parte correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido o/)

SEXTA.- El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será abonado por la Vendedora.

SÉPTIMO.- La totalidad de los gastos, tasas, impuestos y arbitrios de edificación, urbanísticos o cualquier otro devengados con anterioridad al día de hoy, corren enteramente de cargo de la parte Vendedora, y corren de cargo de la parte Compradora (todos los gastos que no sean propios de la urbanización a partir del día de hoy o/todos los gastos que se devenguen a partir del día de hoy o/)

En cuanto al Impuesto de sobre los Bienes de Naturaleza Urbana o IBI, ha sido abonado por el Vendedor el correspondiente al presente año, sin que se adeude recibo alguno por este concepto y se abonarán los sucesivos por la parte Compradora.

OCTAVO.- Justifica la parte Vendedora que se halla al corriente en el pago de gastos (de comunidad o/comunitarios) en el polígono industrial de la finca citada con el correspondiente certificado de la (Comunidad de Propietarios/Junta de Compensación/Entidad de Conservación), que entrega a la parte Compradora por el que certifica no hallarse pendiente de pago alguno a dicha Comunidad por (el/la) (local/nave industrial) al día de hoy.

NOVENO.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, se someten a los Tribunales y Juzgados correspondientes al municipio en el cual se halla ubicada la vivienda que es objeto del presente contrato de compraventa.

DÉCIMO.- El comprador conoce que las normas especiales de (la/del) (Comunidad de Propietarios/Polígono Industrial), son las siguientes, que se transcriben en la escritura de División Horizontal o Normas de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono o Asociación de propietarios que expresamente acepta el comprador.

.....



(Se transcribirán las normas de comunidad o reglamentación interior u otras, y especialmente si en las mismas hay alguna limitación en cuanto al ejercicio de actividad en dicho local)

y/o los Estatutos del polígono que se copian a continuación y que afectan a la finca son las siguientes:

.....
.....
.....
.....

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.



Modelo 33 CONTRATO DE COMPRAVENTA CON CONDICIÓN RESOLUTORIA

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Vendedor".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante



.....), según poderes otorgados ante el Notario de
(D./Dña.) el día de de con
número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder
comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin
que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de
vender)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y
domicilio en calle número constituida el día
..... ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como
(Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha
..... de de del Notario de (D./Dña.)
..... con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil
de a la hoja, inscripción número
manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a
continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles o que el objeto de
la sociedad es la compraventa de inmuebles)

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han
sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará "Comprador".

1. En su propio nombre (D./Dña.)

2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor
de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o
.....) (soltero/separado/divorciado/emancipado),
(vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida)
....., número, piso, con (N.I.F. número
..... /con tarjeta de residencia número, expedida en
..... el día de de ante
.....), según poderes otorgados ante el Notario de
(D./Dña.) el día de de con
número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder
comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin
que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de
comprar)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y
domicilio en calle número constituida el día
..... ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como
(Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha
..... de de del Notario de (D./Dña.)
..... con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil
de a la hoja, inscripción número



manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán de los poderes lo que afecta a compraventa de inmuebles o que el objeto de la sociedad es la compraventa de inmuebles)

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

1. El Vendedor es (propietario/a) por el título que luego se dirá, (de la/del) (nave industrial/local comercial/solar) y que se describe a continuación.

(Nota muy importante: En el supuesto de que sea una vivienda ya construida la que se transmite deberá utilizarse el modelo que expresamente se ha redactado para la “compraventa de vivienda ya construida” pues de acuerdo con el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril este contrato deberá reunir los requisitos especiales que se especifican en el modelo citado.

Como mínimo se transcribirán las partes del otro modelo y de éste se copiará el título para que haga referencia expresa a la condición resolutoria y las cláusulas tercera y cuarta del presente debidamente adaptadas a las cantidades y plazos acordados).

A) Descripción.- Se transcribe la descripción según consta en el Registro de la Propiedad.

.....

(Si hay alguna variación en la realidad, respecto del Registro se debe hacer constar)

Le corresponde un coeficiente en el total inmueble de por 100.

(Si es vivienda o local en régimen de Propiedad Horizontal)

B) Título.- (Es de su propiedad por (compra, herencia, donación u otro), según la escritura de fecha de de del Notario (D./Dña.) (u otro título), o/Aún no tiene título por cuanto la propiedad le corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en el Proyecto de Reparcelación o/ en el Proyecto de Compensación o/ en la herencia de (D./Dña.) pendiente de liquidar de impuestos o de aceptar por los coherederos)

C) Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo; libro de; folio; finca, inscripción

D) Cargas.- (Se detallarán las cargas, hipotecas, servidumbres o afecciones fiscales o urbanísticas existentes a ser posible tal como consten en el Registro de la Propiedad y quién Comprador o Vendedor se hace cargo de la cancelación)



Restan de hipoteca pendiente al día de hoy euros, de principal, justificando el Vendedor que está al día en los plazos vencidos de la misma, mediante entrega al Comprador del último recibo de la hipoteca correspondiente al día de de no quedando pendiente plazo alguno con vencimiento entre ese día y el día de hoy y del que resulta el principal pendiente ya citado de euros.
(Se describirán con detalle los importes y plazos de la hipoteca o los contenidos de las servidumbres y si hay cargas urbanísticas el importe de ellas o de las contribuciones especiales del Ayuntamiento si existen)

E) Arrendatarios y ocupantes.- La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes o arrendada o de la finca está arrendado el piso o el local de a (D./Dña./la sociedad) por el plazo de según contrato de fecha de de con (duración indefinida/prórroga forzosa o hasta el día de de)

F) Se acompaña plano firmado por las partes como anexo al presente contrato.

(Si es una finca rústica o solar e incluso si es un piso y se dispone del plano).

G) Se entrega al Comprador, Certificado del Presidente de la comunidad de que la finca se halla al corriente en los pagos a la comunidad.

2. Los comparecientes, según intervienen, tienen concertado este contrato de compraventa con Condición Resolutoria Expresa que formalizan por el presente con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Vendedor o (D./Dña.) en la calidad en que actúa vende y transmite la finca que se describe en el MANIFIESTAN I al Comprador o a (D./Dña.) y (D./Dña./sociedad) (quien/es) (la compra/n) y (adquiere/n) en pleno dominio con todos sus derechos y accesorios, al corriente en el pago de contribuciones y arbitrios así como de los gastos de comunidad.

SEGUNDA.- El precio de esta venta es la cantidad de euros (en números y letras) que serán abonadas en la siguiente forma:

1. a) En cuanto a euros reconoce la parte transmitente haberlas percibido antes de este acto, en (moneda de curso legal/cheque bancario número) del (Banco/Caja), firmando de dicha cantidad la más eficaz carta de pago.

2. b) En cuanto a euros, la parte adquirente se obliga a satisfacerlos en plazos de euros y vencimientos mensuales correlativos el día de (cada mes consecutivo/cada meses) aceptándose por el Comprador como medio para facilitar y justificar el pago, las siguientes letras de cambio:

Clave	Número	Vencimiento	Importe
.....



.....
.....
.....
.....

Se domicilia el pago de las letras en la cuenta bancaria número (20 dígitos) del Banco, sucursal de la (calle, avenida, paseo, plaza), número de (C.P.), localidad

3. (Si existiera hipoteca o cualquier otra carga que asuma el Comprador). La hipoteca constituida por euros y de los cuales queda pendiente de principal euros, la parte Compradora se subroga en la misma, obligándose a abonar cuantos vencimientos sean posteriores al día de hoy o/en cuanto al embargo por importe de euros le asume el Comprador y se obliga a abonar su importe y los gastos que el mismo ocasione.

TERCERA.- Para el supuesto (de impago de uno cualquiera/..... (varios) de los plazos de la hipoteca o de las cantidades aplazadas en letras debidamente protestadas por el (Banco/Caja) donde se han domiciliado o mediante Notario, o/del embargo citado por todo el día de de) podrá el Vendedor dar por resuelta la venta mediante notificación fehaciente dirigida al Comprador.

En su consecuencia las partes establecen condición resolutoria expresa para el supuesto de impago de las cantidades citadas de forma que efectuado requerimiento notarial por el vendedor para que en un plazo de un mes abone las cantidades pendientes más el interés legal vigente en el momento del requerimiento, de las mismas por el período de retraso en el pago se entenderá resuelto el contrato a todos los efectos.

En caso de resolución, en el acto de devolución de la finca del Comprador al Vendedor, aquél tendrá derecho (a que se le reembolse el por 100 de las cantidades entregadas con anterioridad a la devolución de la letra o del impago del plazo de la hipoteca/del embargo citado en la fecha acordada que origina la resolución del contrato. El Vendedor retendrá el por 100 citado como compensación libremente acordada por los daños y perjuicios ocasionados y por los derechos de que el Comprador ha disfrutado sobre la finca durante el tiempo que la misma haya estado en su posesión y disfrute o/ haya sido titular de la misma por este contrato)

(Se debe justificar y hacer constar los motivos por los que el Vendedor puede hacer suyas las cantidades que se estipule que quedarán de su propiedad para que en caso de procedimiento judicial o pleito se justifique que es correcto que el Comprador haga suya la cantidad que se ha acordado como por ejemplo haber cobrado rentas, poderlo ocupar y desarrollar actividad en el mismo)

CUARTA.- La posesión (se la reserva el Vendedor hasta el pago del total importe aplazado/se entrega al Comprador quien en el supuesto de impago de la cantidad aplazada o de cualquiera de los plazos que den lugar a la aplicación de la condición resolutoria vendrá obligado a entregar al Vendedor la posesión en los días siguientes al día que venza el plazo otorgado para que se ponga al corriente en los plazos impagados. Caso de que no haga entrega de la posesión en el plazo establecido abonará a partir del vencimiento del mismo, al Vendedor la cantidad de euros por día/mes/porción de mes que se retrase en devolver la posesión)



Podrá el Vendedor retener de la cantidad a devolver el importe que corresponda en relación al tiempo transcurrido desde la notificación hasta la devolución de la posesión.

Podrá el Vendedor depositar ante notario la cantidad a devolver condicionada a que el Comprador devuelva la posesión de la finca que se entenderá entregada mediante comparecencia ante el notario, justificando que deja la finca libre de ocupantes y arrendatarios a disposición del Vendedor. En este supuesto, el Notario hará entrega de la cantidad que resulte a favor del Comprador, deducidas las cantidades acordadas por el retraso en la entrega.

QUINTA.- Los gastos e impuestos de toda clase, que la finca origine a partir del día de hoy, correrán de cargo del Comprador y si se abonan por el Vendedor podrá deducir en el supuesto de aplicación de la condición resolutoria, las cantidades que proporcionalmente debiera haber abonado el Comprador desde el día de hoy hasta el día en que quede resuelto el contrato y si no procediere la aplicación de la condición resolutoria podrá efectuar la reclamación judicial del importe abonado por cuenta del Comprador previa reclamación con días de antelación por cualquier medio del que quede constancia.

SEXTA.- Cualquiera de las partes con independencia de la plena aplicación de la condición resolutoria podrá reclamar a la otra parte cuantos daños y perjuicios le pueda ocasionar el incumplimiento del presente contrato o los perjuicios que se puedan causar al Comprador por las cargas, afecciones o servidumbres que no se hayan hecho constar en el bien objeto de la compraventa.

SÉPTIMA.- Todos los gastos e impuestos que se causen y devenguen por razón del otorgamiento de la escritura pública, serán a cargo de la parte Compradora, siendo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a cargo de la parte Vendedora.

OCTAVA.- La finca objeto de esta compraventa ha sido detalladamente inspeccionada por el Comprador quién conoce los derechos y cargas urbanísticos que a esta finca corresponden habiéndose informado en visita personal de la situación urbanística de la finca en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de, en el que se halla la finca.

NOVENA.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio, si le tuvieren, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de ubicación de la finca o a los de

En prueba de conformidad, lo firman en todas sus hojas en el lugar y fecha más arriba indicadas ante los testigos que también firman.



Modelo 34 CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Concedentes)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los Concesionarios)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Concedente".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero/separado/divorciado/emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número



..... /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de constituir servidumbres o derechos reales)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a la constitución de servidumbres)

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará "Concesionario"

1. En su propio nombre (D./Dña.)

2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o) (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de constituir servidumbres)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil



de a la hoja, inscripción número
manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a
continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán de los poderes la parte que permite constituir servidumbres)
Afirmar bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados,
limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN

1. El Concedente que es propietario por el título que luego se dirá, de la finca que en el
presente contrato se denominará "fundo sirviente" y que se describe a continuación.

A) Descripción.- Se transcribe según consta en el Registro de la Propiedad.

.....

(Si hay alguna variación en la realidad respecto del Registro se debe hacer constar)

B) Título.- Es de su propiedad por (compra/herencia/donación u otro), según la escritura de
fecha de de del Notario (D./Dña.)
..... (u otro título/aún no tiene título por cuanto la propiedad le corresponderá por
la adjudicación que se le efectuará en el Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de
Urbanización/le corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en la herencia de
(D./Dña.) pendiente de liquidar de impuestos o de aceptar por los
coherederos)

C) Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo
.....; libro de; folio; finca
....., inscripción

D) Cargas.-

(Se detallarán las cargas, hipotecas, servidumbres o afecciones fiscales o urbanísticas
existentes a ser posible tal como consten en el Registro de la Propiedad)

E) Arrendatarios y ocupantes.- La finca se halla (libre de arrendatarios y ocupantes /arrendada
/de la finca está arrendado el piso o el local) de
..... a (D./Dña.) o a la sociedad por el plazo de
..... según contrato de fecha de de
con (duración indefinida/prórroga forzosa/hasta el día de de
.....).

Se hace constar expresamente que la existencia del citado arrendatario no impide ni dificulta la
constitución de la servidumbre que se establece en el presente contrato.

F) Se acompaña plano de la finca firmado por las partes como anexo al presente contrato.
Documento anexo número UNO



2. El Concesionario es propietario por el título que luego se dirá, de la finca que en el presente contrato se denominará “predio dominante” y que se describe a continuación.

(Se reproducirán para esta finca los apartados A al F del anterior MANIFIESTAN pero referidos a esta finca, haciendo constar en la letra F): “Documento anexo número DOS”)

3. Los comparecientes, según intervienen, tienen concertada la constitución de una servidumbre de (luces y vistas /luces /vistas /paso /acueducto /conducción de aguas /conducción de agua subterránea, etc...) que formalizan por el presente con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Concedente o (D./Dña.) en la calidad en que actúa constituye sobre la finca de su propiedad descrita en el “MANIFIESTAN I” del presente contrato y a favor de la finca propiedad del Concesionario descrita en el “MANIFIESTAN II” (D./Dña./sociedad) quien la acepta, una servidumbre de (luces y vistas /luces /vistas /paso /acueducto /conducción de aguas /conducción de agua subterránea, etc.), todo ello de acuerdo con los pactos que a continuación se establecen.

SEGUNDA.- Constituye la servidumbre, el derecho a:

(A continuación se hará constar el objeto de la servidumbre

Ejemplo: Si es una servidumbre vista de acueducto: “a poder construir sobre el linde o lindes a nivel del suelo y con una altura máxima de centímetros sobre dicho nivel y a lo largo de metros lineales con una anchura de centímetros, una acequia para conducir aguas desde el canal público cercano a la finca propiedad del Concesionario o predio dominante”

Para poder mantener dicho acueducto tendrá un derecho de paso permanente de centímetros de ancho a lo largo de todo el acueducto por el lado que da al interior de la finca o/ Dicho paso sólo podrá usarse única y exclusivamente para reparar el acueducto pero no para ningún otro fin ni podrá ser ocupado de forma temporal o/permanente que no sea para el fin citado y si es de paso de personas o vehículos se hará constar las medidas por donde puedan pasar y si el paso es permanente o sólo en determinadas épocas del año o durante un plazo determinado, por ejemplo por mientras se ejecuten unas obras)

Se acompaña plano firmado por las partes en el que se grafía la servidumbre sobre el predio sirviente. Documento anexo número TRES.

TERCERA.- El Concedente recibe en este acto por parte del Concesionario la cantidad de euros, como pago a tanto alzado por la constitución a su favor de dicha servidumbre.

CUARTA.- La servidumbre se constituye (por tiempo ilimitado/por tiempo de años)

La servidumbre citada quedará extinguida por (el transcurso de años/por obtener licencia de construcción sobre el suelo por parte del Concedente/por devenir finca urbana el predio sirviente/extinguirse la concesión de aguas por parte de la Entidad propietaria del canal de riego/si el Concesionario tuviera acceso directo a la vía pública/en el supuesto de



que el Concedente transmitiera la finca después de transcurridos años/cualquier otro que expresamente se pacte)

QUINTA.- Los gastos e impuestos de toda clase que origine el presente correrán de cargo del Concesionario quién se obliga a liquidar de impuestos este documento y a entregar copia del mismo, una vez liquidado, al Concedente.

SEXTA.- En cuanto a los gastos de conservación de la servidumbre (camino de acceso en un supuesto de servidumbre de paso/cuidado de la canalización de aguas para que no cause perjuicios a la finca sirviente y para que pueda seguir prestando el servicio de agua u otros) correrán enteramente a cargo del Concesionario de la servidumbre obligándose a abonar cuantos daños y perjuicios causen por la mala conservación al Concedente.

SÉPTIMA.- El predio dominante no podrá permitir (que el agua se utilice en beneficio de otra finca que no sea el predio dominante en caso de servidumbre de acueducto/no permitirá el paso por dicha servidumbre de paso constituida a terceras personas o vehículos que no tengan como destino último el predio dominante o cualquier otra limitación que se acuerde establecer al uso de la servidumbre)

OCTAVA.- La servidumbre que se constituye no afecta ni directa ni indirectamente a las fincas colindantes ni a terceros.

NOVENA.- Cualquiera de las partes podrá exigir a la contraria para que eleve a escritura pública el presente contrato y pueda tener acceso al Registro de la Propiedad y caso de que no lo hiciera, una vez requerido, podrá formular la oportuna reclamación judicial para que el Juez en nombre de quien se niegue a elevarle a escritura pública pueda otorgar el correspondiente documento público que tenga acceso al Registro de la Propiedad para que conste en el mismo la inscripción de la presente servidumbre.

DÉCIMA.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio, si le tuvieren, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de ubicación de las fincas dominante y sirviente, objeto del presente contrato.

En prueba de conformidad, lo firman en lugar y fecha más arriba indicados, en todas sus hojas de papel común.



Modelo 35
CONTRATO DE CUENTA EN PARTICIPACIÓN EN LA
CONSTRUCCIÓN
DE UN EDIFICIO DESTINADO A LA VENTA

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, (casado/a) (en régimen de separación de bienes/gananciales, separado/a, soltero/a, emancipado/a), con domicilio en (calle, plaza, avenida) número piso puerta de C.P., provincia Tfno. y Fax con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia)

(D./Dña.),

(D./Dña.)

(D./Dña.)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, (casado/a) (en régimen de separación de bienes/gananciales, separado/a, soltero/a, emancipado/a), con domicilio en (calle, plaza, avenida) número piso puerta de C.P., provincia Tfno. y Fax con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia)

ACTUAN

El, (en nombre propio/en nombre y representación de (D./Dña.) según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, (D./Dña.), con número de protocolo, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes/de la sociedad con domicilio social en C.P. (calle/plaza/avenida), número N.I.F. número



....., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, (D./Dña.), con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario (D./Dña.) de con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número

El segundo

El tercero

.....

El (Sr./Sra./sociedad) es el (GESTOR/A) de la presente cuenta en participación y con este carácter comparece en este contrato.

(Si es una sociedad se harán constar los datos de la misma en la forma más arriba indicada)

Y reconociéndose mutuamente todos los comparecientes la capacidad necesaria para la firma del presente contrato,

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que (D./Dña./sociedad), (es/son) (propietario /a /os /as) de la siguiente finca en la siguiente proporción: (D./Dña./la sociedad) en un por 100, (D./Dña./la sociedad) en un por 100,

Solar sito en C.P., con frente a la (calle/plaza/avenida), donde le corresponde el número

Tiene una superficie metros cuadrados.

Linda: al frente, en metros lineales con, derecha entrando, en metros lineales con, fondo, en metros lineales con y con, a la izquierda en metros lineales con

Inscrito en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, finca número, inscripción

(Si hay variaciones respecto de la descripción existente en el Registro de la Propiedad debe hacerse constar a continuación, expresando en qué constan las diferencias)

.....



SEGUNDO.- Se halla libre de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y tiene la posesión de la misma quien consta como (propietario/a), por lo que no existe impedimento legal o de hecho de clase alguna para que sobre el terreno citado, pueda inmediatamente iniciarse la ejecución de la obra que es objeto del presente contrato.

TERCERO.- Sobre el solar que tiene la calificación urbanística de, (se ha obtenido Licencia de Obras del Ayuntamiento de, expediente número concedida el día de de para construir un edificio, habiendo redactado el proyecto el Arquitecto, todo ello de acuerdo con las Normas Urbanísticas en vigor en el municipio citado/se dispone del correspondiente Certificado de Aprovechamiento Urbanístico, según el cual se puede ejecutar un edificio de plantas, sótano de metros cuadrados cada una, planta baja de metros y, plantas altas de metros cuadrados, cada una de ellas, salvo la última que será de metros cuadrados)

CUARTO.-

1. Quien ha obtenido la licencia ha abonado cuantas tasas y gastos ha ocasionado la obtención de la Licencia de Obras, (así como ha constituido los avales que solicitaba el Ayuntamiento, a fin de garantizar que las aceras y el frente de calle quedarán en el mismo estado que actualmente se hallan/están pendientes de constitución los avales que garantizan el restablecimiento de las aceras y frente de calle y se adeudan al Ayuntamiento las siguientes cantidades por tasas y/Las cantidades abonadas por los conceptos citados se tendrán en cuenta a efectos del presente contrato y su reembolso en la parte que corresponda a quien ha abonado las mismas).
2. Se acuerda por todos los aquí presentes encargar al Arquitecto (D./Dña.), con domicilio en C.P., (calle, plaza, avda.), número, piso para que redacte el correspondiente Proyecto básico para la obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Obras, conviniéndose que debe estar presentado en el Ayuntamiento, en un plazo no superior a días y obtenida la licencia en un plazo no superior a meses, entendiéndose ya para aquel entonces que si no se obtiene la licencia en el plazo estipulado de meses se dejará sin efecto el presente contrato, (viniendo obligadas las partes a abonar el importe que haya que desembolsar para la obtención de la correspondiente licencia, ya que se considera cualquiera que sea el momento en que se obtenga, de cargo de todos los aquí presentes los gastos que la misma ocasione/con devolución de las cantidades entregadas por los cuenta-participes) Si en dicha licencia después de concedida se subroga en ella otra persona física o jurídica o en base a la misma se ejecuta el edificio por quien actualmente es titular del solar, deberá reembolsar a los demás aquí comparecientes las cantidades que hubieren satisfecho.

QUINTO.- Todos los aquí comparecientes por ser o profesionales de la construcción o personas relacionadas con la construcción, conocen y aceptan los riesgos que la



construcción que se proyecta puede traer consigo, así como la posibilidad de que no se venda el edificio o los diversos departamentos en el plazo que los aquí comparecientes estiman en meses, pero ello no será causa en modo alguno de resolución del presente contrato, ni que las partes puedan pedirse entre sí compensaciones o resarcimiento de daños y perjuicios.

Que estando interesados todos los aquí comparecientes en la forma que se dirá, en la ejecución del edificio, a que se ha hecho referencia, convienen el presente contrato de CUENTA EN PARTICIPACION en la construcción de un edificio destinado a la venta, de acuerdo con los siguientes,

PACTOS:

PRIMERO.- Los aquí comparecientes se comprometen y obligan a aportar los importes necesarios, que se dirán al (gestor/a) para construir un edificio en el solar sito en el número de la (calle/avenida/plaza) del municipio de mediante las aportaciones por cuenta en participación que se denominar :

“Cuenta en participación del edificio sito en”

El (gestor/a) se compromete en su propio nombre y bajo su responsabilidad individual a construir el edificio mencionado en el plazo de meses/años con las cantidades abonadas por los partícipes las cuales quedan estrictamente afectas a tal fin.

SEGUNDO.- El edificio que se construye está destinado a ser vendido por departamentos (pisos y locales), o en su totalidad, (una vez terminada la edificación/ durante la construcción o con posterioridad a la terminación de la construcción de la planta o)

TERCERO.- Se estima que el total coste de la ejecución de la obra con todos y cada uno de los gastos incluidos todos y cada uno de los desembolsos que es necesario efectuar asciende a la cantidad de euros que sólo de forma indicativa se detallan:

Solar:	..... euros
Licencias de Obras:	..... euros
Honorarios de proyecto:	..... euros
Honorarios de dirección:	..... euros
Honorarios de arquitecto:	..... euros
Honorarios de aparejador:	..... euros
Rebaje:	..... euros
Estructura:	..... euros
Tabiquería:	..... euros
Ejecución de cubierta:	..... euros
Carpintería:	..... euros
Suelos:	..... euros
Sanitarios:	..... euros
Revoques y acabados:	..... euros
Impuestos:	..... euros



Gastos de administración: euros
Gastos bancarios: euros
..... euros

..... euros

CUARTO.- (Por todo ello y sin perjuicio de que a lo largo de la construcción puedan irse vendiendo pisos/conviniéndose que no se venderá el edificio hasta la total terminación o/es precisa la cantidad de euros, hasta la ejecución y la obtención de las correspondientes licencias de ocupación o cédulas de habitabilidad)
.....

QUINTO.- Que los aquí comparecientes se comprometen y obligan a aportar las siguientes cantidades para la ejecución de la obra.

(D./Dña.), euros equivalentes al por 100 del total importe que se prevé aportar.

(D./Dña.), euros equivalentes al por 100 del total importe que se prevé aportar.

(D./Dña.), euros equivalentes al por 100 del total importe que se prevé aportar.

Las cantidades anteriormente indicadas se irán aportando a medida que sean necesarias para lo que el (Gestor/a) reclamará los importes con una anticipación no inferior a días respecto a la fecha en que deba efectuarse el pago.

El tener que aportar hasta un por 100 más de lo previsto se considera normal y se acepta por la totalidad de los cuenta-partícipes sin que ello varíe las obligaciones que se adquieren en el presente contrato.

SEXTO.- Se nombra (Gestor/a) a los efectos del artículo 243 de la Ley del Código de Comercio, a (D./Dña./sociedad), con el domicilio anteriormente indicado.

SÉPTIMO.- (El/la) (Gestor/a) vendrá (obligado/a) a llevar las cuentas detalladas de la obra que se ejecuta, conservar todos y cada uno de los justificantes de los pagos y solicitar los fondos necesarios con la debida antelación para poder hacer frente a las facturas que presenten el constructor o los profesionales.

OCTAVO.- Mensualmente el gestor presentará una situación de cuentas a origen de los gastos y desembolsos que hayan efectuado los cuenta-partícipes, a cuyo efecto se reunirán las partes todos los días de cada mes, en el domicilio (calle/plaza/avenida), número, piso salvo en los que sean sábados o festivos que se adelantarán al día inmediatamente anterior.

Dichas reuniones se iniciarán con la presentación por parte del (Gestor/a) de los gastos efectuados en el mes anterior, los pagos que haya



realizado, las reclamaciones que se le hayan efectuado y facilitando cuanta información pidieran los cuenta-partícipes, levantándose un acta de los acuerdos tomados y del estado de las cuentas, gastos, ingresos y previsiones de pagos haciendo constar la aprobación o no aprobación de las cuentas y justificantes presentados.

NOVENO.- A efectos de la distribución de beneficios se establece que el valor del solar es de euros por lo que la propiedad del mismo participará en los beneficios o pérdidas como si hubiera aportado ese importe en el total que se invierta en la ejecución de la obra.

DÉCIMO.- (Concluida la venta se procederá al reparto de beneficios o a la reclamación de las pérdidas que haya ocasionado la operación, participando unos y otros en la proporción en que hayan aportado los fondos en los plazos establecidos/Iniciadas las ventas de los diversos departamentos mensualmente el Gestor/a entregará a cuenta a los cuenta-partícipes las cantidades que por las ventas se fueron recuperando o/)

UNDÉCIMO.- Si algún cuenta-partícipe no aportara los fondos a que se ha comprometido, el (Gestor/a) podrá reclamarle el pago incluso judicialmente respondiendo el moroso de cuantos gastos y perjuicios ocasione al resto de cuenta-partícipes.

DUODÉCIMO. El (Gestor/a) como retribución por su gestión bien realizada cobrará el por 100 del total de la inversión efectuada (incluido el valor del solar/no incluido el valor del solar/el por 100 de los beneficios obtenidos al terminarse la venta de los diversos departamentos o/del edificio)

DECIMOTERCERO. El presente contrato se extinguirá:

- Por acuerdo de las partes.
- Por cumplimiento del plazo marcado en el mismo respecto a la concesión de licencia o ejecución de las obras en el plazo establecido.
- Por imposibilidad de ejecución o conclusión del objeto para cuya realización se estipularon las presentes cuentas en participación.
- Por muerte o quiebra del (Gestor/a)
- Por quiebra o concurso de alguno de cuenta-partícipes.

DECIMOCUARTO.- Los impuestos que se devengaren como consecuencia de la constitución del presente contrato de cuentas en participación se abonarán conforme a ley.

DECIMOQUINTO.- Todos los comparecientes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la población en la que se halla el solar sobre el que se proyecta la construcción.

En prueba de conformidad, firman el presente por (duplicado/triplicado)
..... ejemplar, uno para cada firmante.



El Gestor/a

Los cuenta-partícipes