



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) (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.- 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.