



## 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) .....

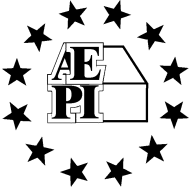
CUARTO.- Cuantos impuestos devengue la presente compraventa correrán de cargo de las partes, según Ley, siendo el Impuesto sobre el Valor Añadido de cargo de la parte Compradora, quien lo abonará a la parte Vendedora en la siguiente forma:

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.