

Contrato de compraventa a plazos de bien inmueble

En Madrid a ___ de _____ de 200_

REUNIDOS

De una parte, DON _____, y DOÑA _____, mayor de edad, cónyuges, siendo su régimen de económico del matrimonio el de gananciales, vecinos de _____, con domicilio en la calle _____, número __, con NIF respectivamente _____ y _____.

Y de la otra, DON _____ y DOÑA _____, mayores de edad, cónyuges, siendo su régimen económico del matrimonio el de gananciales, vecinos de _____, con domicilio en la calle _____, número __ y con NIF respectivamente _____ y _____.

Los comparecientes se reconocen mutuamente y entre sí con la capacidad legal suficiente al efecto, libre y espontáneamente

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que DON _____, y DOÑA _____, en adelante la parte vendedora, son propietarios de la siguiente vivienda.

- Vivienda de la planta __ puerta __, emplazada en la ciudad de Madrid, calle _____, número __, de una superficie útil de __ m2, superficie construida __ m2 que se distribuye en comedor, __ habitaciones, cocina y cuarto de aseo, que linda por frente e izquierda con rellano de la escalera, por la derecha con la vivienda __ en la misma planta y por fondo con los generales del edificio.

- La vivienda descrita tiene asignada una cuota del 10% de participación en los elementos comunes, cuyo porcentaje es el que sirve de módulo de reparto de beneficios y cargas de la comunidad de propietarios de la que forma parte, y a los demás efectos que determina la Ley de Propiedad Horizontal.

- TITULO: Le pertenece por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en fecha de ___ de ___ de 19__, autorizada por el Notario D. _____ n° _____ de protocolo.

- INSCRIPCIÓN: Consta inscrita la vivienda en el Registro de la Propiedad de _____ número __, al Tomo __, libro __, folio __, finca __.

- CARGAS: La vivienda descrita está gravada con una hipoteca a favor del Banco XXXX, constituida por escritura autorizada por el Notario D. _____, respondiendo esta finca de _____ EUROS de principal, _____

EUROS para intereses, estando tasada para que sirva de tipo en primera subasta en la cantidad de _____ EUROS. De este préstamo se adeuda la cantidad _____ EUROS según manifiesta la parte vendedora y consta en el último recibo satisfecho de dicho préstamo.

La finca descrita no está afecta a más de cargas ni gravámenes, según se desprende de la certificación expedida por el Registro de la Propiedad número _ de Madrid y está al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y arbitrios y gastos de propiedad horizontal según se desprende de la certificación expedida al efecto por el Administrador de la Comunidad de Propietarios.

SEGUNDO.- Que estando interesados ambos comparecientes en la compraventa de la finca descrita, por medio del presente documento lo llevan a efecto con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

I.- Compraventa

DON _____, y DOÑA _____ venden y DON _____ y DOÑA _____ compran la vivienda descrita en el Antecedente I sin inquilinos ni ocupantes, en el estado de cargas descrito y al corriente en el pago de contribuciones, arbitrios e impuestos y al corriente en el pago de gastos comunes de propiedad horizontal.

II.- Precio

El precio convenido por la presente compraventa es el de _____ Euros, que la parte compradora satisfará del siguiente modo

- 1.- Mediante la entrega que la parte compradora hace en este acto, sirviendo el presente documento como eficaz carta de pago y recibo, de la cantidad de _____ EUROS.
- 2.- _____ Euros, mediante un cheque nº _____, librado por la parte compradora contra su cuenta corriente nº _____ que mantiene en la Sucursal _____ del Banco XXXX que la parte vendedora recibe salvo su buen fin.
- 3.- _____ Euros se satisfarán por la parte compradora en el plazo máximo de 60 meses, devengándose por dicho aplazamiento intereses al tipo del __% anual que la parte compradora satisfará junto con el principal.

Para el pago de esta cantidad la parte se emiten los siguientes efectos:

- La parte compradora emite a favor de la parte vendedora __ pagarés no a la orden, sin gastos, con vencimiento a los días _ de cada mes, siendo el primero el próximo mes de diciembre de 200_ y el último el del mes de diciembre del año 200_, cada uno de ellos por importe nominal de _____ Euros. El pago de todos los pagarés se ha domiciliado en la cuenta corriente nº _____ que la parte compradora mantiene en la Sucursal de _____ del Banco XXXX.

- La parte vendedora libra a su propia orden, aceptadas por la parte compradora, _ letras de cambio no a la orden, sin gastos, con vencimiento a los días _ de cada mes, siendo el primero el del próximo mes de diciembre de 200_ y el último el del mes de _____ del año 200_, cada una de ellas por importe nominal de 1_____ Euros. El pago de todas las letras de cambio se ha domiciliado en la cuenta corriente nº _____ que la parte compradora mantiene en la Sucursal de 5555 del Banco XXX.

4.- El resto del precio lo retiene la parte compradora para hacer pago a la entidad acreedora subrogándose tanto en la obligación garantizada como en la propia hipoteca, siendo todos los gastos que se deriven de esta subrogación de cargo de la parte compradora. Esta obligación de pago la asume la parte compradora aún en el caso de que la entidad acreedora hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el art. 1.205 del Código Civil y 108 de la Ley de Hipotecaria, no admitiese la subrogación de la parte compradora y por lo tanto la parte vendedora no quedase desligada de la obligación garantizada

III.- Condición Resolutoria. En garantía del precio aplazado y sus intereses ordinarios, se pacta expresamente que la presente transmisión esté sometida a condición resolutoria expresa, conforme a los artículos 1504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria .

En consonancia con lo anterior, la falta de pago a su vencimiento de uno cualesquiera de los plazos (o letras de cambio reseñadas) facultará a la vendedora para resolver esta compraventa, revirtiendo, incluso frente a terceros, el dominio de la finca, fijándose como domicilio de la compradora a efectos de la preceptiva notificación notarial o judicial de la resolución, la propia finca vendida .

La resolución provocará el desalojo inmediato de la finca por la parte compradora o por quienes de ella deriven su derecho, ya sea éste real o personal, incluido el de arrendamiento. En caso de resolución por impago del precio aplazado, ambas partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones ya realizadas, salvo que la parte vendedora retenga las siguientes sumas que tiene derecho a deducir:

- a) El diez por ciento del importe de los plazos pagados en concepto de indemnización por la tenencia de las cosas por el comprador.
- b) Una cantidad igual al desembolso inicial por la depreciación comercial del inmueble vendido, con el límite máximo de la

.....

parte del precio de venta. Por el deterioro de la cosa vendida, si lo hubiere, podrá exigir el vendedor, además, la indemnización que legalmente proceda.

Expresamente se pacta que la condición resolutoria podrá cancelarse mediante instrumento público en que el Notario dé fe de que las letras reseñadas se encuentran en poder de la parte compradora o de sus causahabientes.

Igualmente se conviene que esta cláusula sea contemplada en la escritura pública que en su día se otorgue.

IV.- Ley 7/1995 de 23 de Marzo, sobre Créditos al consumo.

De conformidad con lo establecido en la Ley 7/1995 de 23 de Marzo, sobre Créditos al consumo, la parte vendedora hace constar expresamente:

- a) Los elementos que componen el coste total del crédito que supone el aplazamiento de pago del precio, con excepción de los gastos de incumplimiento contractual son: el interés nominal del

.....
por ciento (

.....
) anual, que no se modificará durante toda la vida del contrato, los honorarios de Notaría y Registro por la constitución y, en su día, cancelación de la condición resolutoria, y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por tal constitución y cancelación, que en la actualidad es el

.....
% sobre el precio aplazado e intereses garantizados en cada uno de dichos actos.

b) Que la tasa anual equivalente definida en la citada Ley es el

.....
por ciento (

.....
) anual, para cuyo cálculo sólo se ha considerado el tipo de interés, plazo y periodicidad de los mismos.

V.-Entrega de la vivienda.

La entrega de la vivienda tendrá lugar el día

.....
, coincidiendo con el de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en la Notaría que elija el comprador, el día

VI.- Escritura de compraventa

La escritura pública de compraventa a favor de la parte compradora o de la persona que designe, se otorgará a simple requerimiento de cualquiera de los comparecientes ante el Notario que designe el requirente, una vez la parte compradora haya satisfecho el total precio de la compraventa y sus intereses.

Los gastos e impuestos que se deriven de dicho otorgamiento serán satisfechos por las partes con arreglo a Ley, y por tanto cada compareciente satisfará la parte de Notaría que reglamentariamente le corresponda, la parte vendedora el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de la Naturaleza Urbana (Plusvalía) y la parte compradora el Impuestos sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados y los gastos de gestión y los Honorarios por la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

Si la parte compradora instase de la parte vendedora el otorgamiento de la escritura de compraventa en cualquier momento anterior al total pago del precio aplazado y sus intereses, ésta se otorgará dando a la falta de pago del precio aplazado el carácter de condición resolutoria explícita en los términos del de la Ley Hipotecaria y 58 y siguientes de su Reglamento, con las condiciones establecidas en la resolución por incumplimiento.

Para la consignación registral del cumplimiento de la condición resolutoria y la recuperación del pleno dominio y plena disponibilidad por la parte vendedora del

inmueble objeto de la compraventa, deberá presentarse copia del requerimiento que se dirá así como el título de la propia de parte vendedora.

Para consignar en el Registro de la Propiedad el pago del precio aplazado una vez se haya satisfecho la total cantidad y la cancelación de la condición resolutoria explícita, la parte compradora podrá exigir de la parte vendedora el otorgamiento de escritura de Carta de Pago y Extinción de la Condición Resolutoria, o a su sola instancia, otorgar Acta Notarial de exhibición de los pagarés y letras de cambio cuya tenencia supone el pago del precio, siempre que la parte compradora manifieste que posee dichos efectos legítimamente por haber pagado su nominal.

VII.- Corriente de gastos

Los vendedores manifiestan que se encuentran al corriente de gastos de comunidad, aportando a tales efectos y en prueba de lo indicado, certificación expedida por el Administrador de la Comunidad.

VIII.- Comunidad de Propietarios.

Los compradores se comprometen a notificar de forma inmediata, al Administrador y Presidente de la Comunidad de Propietarios, la transmisión operada en la propiedad individual a fin de que se entiendan con ellos las sucesivas obligaciones y notificaciones que deba practicarle la comunidad en cuestión.

IX.- Normativa aplicable.

Esta transmisión patrimonial se someterá a lo expresamente pactado por las partes en el presente contrato y, con carácter supletorio, por las disposiciones del Derecho Común.

X.- Resolución de conflictos.

En el supuesto de conflicto, las partes, sin pactar fuero distinto, se someten expresamente al que corresponda con arreglo a las disposiciones procesales vigentes.

Para que así conste y se haga valer ante quien corresponda, las partes firman dos ejemplares idénticos, uno para cada interviniente, en lugar y fecha indicado en el encabezamiento del presente documento.

EL VENDEDOR EL COMPRADOR