

**ARIZA**

@administraciones  
su comunidad  en su casa

---

## Contrato de compraventa

En Madrid, a treinta de julio de 2001.

### REUNIDOS

De un lado la parte vendedora, D. ALFREDO CONDE GARCIA, mayor de edad, con domicilio en Madrid, C/Lagasca nº 54, con DNI nº 88.888.888. casado en régimen de comunidad de gananciales con D<sup>a</sup>. MARIA CASADO MARTIN, mayor de edad, con domicilio en Madrid, C/Lagasca nº 54, y con DNI nº 88.888.888.

Y de otro la parte **compradora**, D. FERNANDO HERNÁNDEZ RISCAL, mayor de edad, con domicilio en Madrid, C/Ferraz nº 23, de estado civil soltero y con DNI nº 88.888.888.

Ambas partes tienen y se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente **contrato**, y a tal fin.

### EXPONEN

**PRIMERO:** Que D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D<sup>a</sup>. MARIA CASADO MARTIN son dueños en pleno dominio del inmueble sito en MADRID, C/VALDIVIESO Nº 68, PISO 3º, LETRA F. Según consta en escritura, de fecha 16 de enero de 1975 otorgada ante el Notario de MADRID D. FRANCISCO GARCIA ARANDA, con el nº 999.999 de orden de su protocolo. Escritura cuya copia queda unida a este **contrato**.

Dicho inmueble figura inscrito en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 5 DE MADRID, en el Tomo IV, Libro II, Folio 2.568, Finca nº 555, Inscripción 1ª.

Cuenta con 125 metros cuadrados construidos y 102 metros cuadrados útiles, correspondiéndole una cuota del 1,0253 en los elementos comunes.

Como ANEXOS cuenta con:

Plaza de garaje de 15 metros cuadrados, situada en el garaje común, con el nº 24,

Trastero de 21 metros cuadrados, situado en la zona común de trasteros con el nº 14

**SEGUNDO:** El expresado inmueble se encuentra en edificio en régimen de COMUNIDAD, regulada por la Ley de Propiedad Horizontal.

**TERCERO.** - D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D<sup>a</sup>. MARIA CASADO MARTÍN manifiesta que el citado inmueble se encuentra libre de cargas, así como de arrendatarios, ocupantes o prearistas.

**CUARTO.-** La vivienda se encuentra al corriente en el pago de gastos de la Comunidad de Propietarios, según acredita la parte vendedora mediante certificado del Secretario de la Comunidad con el visto bueno del Presidente, emitida conforme al art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal.

**QUINTO.-** Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente **contrato** de **compraventa** de la vivienda y anexos descritos en el expositivo primero conforme a las siguientes:

#### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-** Objeto

D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D<sup>a</sup>. MARIA CASADO MARTÍN, VENDEN la vivienda y anexos reseñados a D. FERNANDO HERNÁNDEZ RISCAL, quien a su vez acepta y **COMPRA**.

La **venta** se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda y anexos vendidos, incluida la parte proporcional que le corresponde en los elementos comunes del edificio y en las zonas comunes de la urbanización, libre de arrendatarios, ocupantes y cargas.

**SEGUNDA.-** Precio

Las partes acuerdan fijar el precio total de la **compraventa** en la cantidad de DOSCIENTOS MIL (200.000) EUROS. Treinta y tres millones, doscientas setenta y siete mil, doscientas (33.277.200) pesetas; según el siguientes detalle:

Precio de la vivienda 180.000 € (29.949.480 ptas.)

Precio del garaje 15.000 € (2.495.790 ptas.)

Precio del trastero 5.000 € (831.930 ptas.)

**TERCERA.-** Forma de pago

En este acto D. FERNANDO HERNÁNDEZ RISCAL entrega a D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D<sup>a</sup>. MARIA CASADO MARTIN de la cantidad de VEINTE MIL (20.000) EUROS. Tres millones, trescientas veintisiete mil, setecientas veinte (3.327.720) pesetas, a cuenta del precio total.

D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D<sup>a</sup>. MARIA CASADO MARTIN dan por recibida la cantidad entregada en concepto de anticipo otorgando carta de pago mediante este documento formal.

El resto de la cantidad convenida: CIENTO OCHENTA MIL (180.000) EUROS. Veintinueve millones, novecientas cuarenta y nueve mil, cuatrocientas ochenta (29.949.480) pesetas, se abonará en el acto de entrega de llaves y otorgamiento de escritura pública, mediante cheque nominativo a nombre del vendedor, conformado por entidad bancaria.

**CUARTA.-** Otorgamiento de escritura pública

Ambas partes se obligan a otorgar escritura pública de **compraventa** en el plazo de TREINTA (30) días naturales.

La elección del Notario autorizante corresponderá a la parte **compradora**.

**QUINTA.-** Entrega del inmueble

D. ALFREDO CONDE GARCIA Y D<sup>a</sup>. MARIA CASADO MARTIN se comprometen a hacer entrega a la parte **compradora** de la posesión y de las llaves de la vivienda y anexos en el acto de otorgamiento de escritura pública ante el Notario elegido por la parte **compradora**.

**SEXTA.-** Pago de gastos e impuestos

Los gastos e impuestos consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de **compraventa** serán por cuenta de cada parte conforme a lo establecido legalmente. En consecuencia corresponden a la parte **compradora** los gastos de primera copia de la escritura y posteriores, los de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la escritura de **compraventa**. A la parte vendedora le corresponde abonar los gastos de la escritura matriz y el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

A partir de la entrega, vendrá obligada la parte **compradora** a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda y anexos objeto de este **contrato**, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan.

También serán de cuenta de la parte **compradora** los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y anexos si la entrega se demorase por causa que le sea imputable.

#### **SEPTIMA.-** Comunidad de propietarios

La parte **compradora**, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio y de la zona común de la urbanización.

En este acto, la parte vendedora hace entrega a la parte **compradora** de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, así como del Reglamento de Régimen Interior.

#### **OCTAVA.-** Fuero

Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid, lugar donde radica la finca, para resolver cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este **contrato**.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

Fdo.: Parte vendedora Fdo.: Parte **compradora**

FOR 2002/92419 (14)

### **EL DERECHO**

---

#### **Modelo de anexo del contrato de compraventa de vivienda suministrado por el Instituto Nacional del Consumo**

#### ***ANEXO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA***

De conformidad con lo establecido en la estipulación octava del **contrato** de **compraventa** suscrito por los abajo firmantes en esta fecha, en este acto se hace entrega a la parte **compradora** de la documentación exigida por el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y de las normas autonómicas de aplicación. No obstante, la documentación que no fuera legalmente exigible a la firma del **contrato** y que se señala con una "x" se facilitará a la parte **compradora** en el momento que, actuando con la diligencia debida, obren en poder de la parte vendedora:

#### **DATOS SOBRE LA PROPIEDAD Y LA FINANCIACION**

- Copia de la declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal.
- Copia de la escritura de préstamo.
- Cuadro de amortización correspondiente a la responsabilidad hipotecaria de la vivienda.
- Datos relativos a la cuenta especial en la que se ingresan las cantidades recibidas a cuenta de conformidad con lo previsto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y **venta** de viviendas.

### **DATOS SOBRE LA CONSTRUCCION**

- Plano general del emplazamiento de la vivienda.
- Plano de la vivienda.
- Descripción y trazado de las redes eléctricas, de telecomunicaciones, de agua, gas y calefacción.
- Garantías de las instalaciones.
- Descripción de las medidas de seguridad.
- Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie útil y, si consta, de la construida.
- Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Referencia a los materiales y calidades empleados en la construcción de las viviendas, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.

### **INSTRUCCIONES**

- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.
- Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

### **COPIA DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS**

- Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de las viviendas.
- Copia de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias.
- Copia de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios, en su caso.

## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

- Copia de los Estatutos y normas de funcionamiento.
- Información de los **contratos** de servicio y suministro de la comunidad.

## GARANTIA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS

- Copia del documento o documentos en que se formalizan las garantías de las cantidades entregadas a cuenta, según la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y **venta** de viviendas y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

## INFORMACION JURIDICA

- Copia del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la **compraventa** y arrendamiento de viviendas.
- Copia de la Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y **venta** de viviendas, con las modificaciones introducidas por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

## INFORMACIÓN SOBRE GARANTÍAS DE LA EDIFICACIÓN

- En su caso, copia de la Póliza de Seguro, emitida por la Compañía \_\_\_\_\_, que cubre las garantías exigidas por el artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Sólo en el caso de vivienda terminada .

## INFORMACIÓN SOBRE CARGAS DE LA VIVIENDA

.....  
..... (Se transcribirán las cargas resultantes del título o de la información registral)

## INFORMACION SOBRE EL PAGO DE LOS TRIBUTOS

- La parte vendedora ha abonado, o garantizado, en su caso, todos los tributos que gravan la propiedad o la tenencia o utilización del inmueble que, devengados hasta este momento, han sido liquidados y notificados en forma.
- Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anexos correrán de cuenta de la parte vendedora. No obstante, serán de cuenta de la parte **compradora** los tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y/o anexos, si la entrega se demora por su causa.
- Los impuestos y arbitrios de toda clase devengados a partir de la entrega de la vivienda y, en su caso, anexos, correrán de cuenta de la parte **compradora**.

- No obstante, para una mayor información sobre los tributos recayentes en la **compra** y propiedad del inmueble, se sugiere al **comprador** que la solicite de las Administraciones Central, Autonómica y Local.

### **TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTICULOS 1279 Y 1280, 1º, DEL CODIGO CIVIL**

Art. 1279

"Si la Ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un **contrato**, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez".

Art. 1280.

"Deberán constar en documento público:

1º Los actos y **contratos** que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles."

En prueba de conformidad y como constancia de la entrega de la documentación, las partes firman por duplicado ejemplar el presente anexo en ....., a ..... de ..... de .....

LA PARTE **COMPRADORA** LA PARTE VENDEDORA"