

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

En Madrid, a..... de ..... de 2.....

### REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON....., edad....., estado civil....., profesión....., vecino de .....(.....), con domicilio en la calle....., nº....., con D.N.I. y N.I.F. número:.....

Y DE OTRA, DON....., edad....., estado civil....., vecino de....., con domicilio en la calle....., nº....., con D.N.I. número: .....

### INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose capacidad mutua legal suficiente para formalizar el presente contrato de promesa de compraventa con precio aplazado, libre y espontáneamente:

### EXPONEN

1º.-Que Don. ....es propietario en pleno dominio de la vivienda sita en....., en el piso tercero izquierda de la casa número .... de ....., que tiene una superficie aproximada de ..... metros cuadrados, y que figura inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad número .... de Madrid, al tomo ...., libro ...., sección ...., folio ...., finca .....

2º.-Que Don. ....adquirió la propiedad de la vivienda descrita mediante compraventa a la anterior propietaria, según consta en escritura de fecha .... de ..... de 2.... del Notario de esta capital Don....., señalada con el número .....de su protocolo.

3º.-Que interesando la compra del inmueble descrito a Don....., las partes comparecientes en este acto deciden suscribir el presente contrato de promesa de compraventa con precio aplazado, con arreglo a las siguientes:

### CLAUSULAS

**PRIMERA.**-Don.....se compromete a vender a Don.....y/o a la persona que en su día designe, la vivienda descrita en el apartado 1º de la parte expositiva de este contrato, con cuantos usos, derechos y servidumbres le correspondan, libre de cargas y gravámenes y de arrendatarios.

**SEGUNDA.**-El precio de la futura compraventa ha sido pactado en .....euros, cuyo pago realizará la parte compradora de la siguiente forma:

- .....euros a la firma del presente contrato, sirviendo el mismo como recibo y la más eficaz carta de pago.

- La cantidad de .....euros a la firma de la escritura de compraventa que deberá otorgarse antes del día .... de .....

- ..... euros antes del último día del mes de ..... de 2....

- .....euros antes del último día del mes de .....de 2...

En concepto de pena convencional el comprador abonará el interés del ...% anual por el retraso en el pago de las cantidades pendientes de abono al vencimiento de cada uno de los plazos establecidos y hasta que sean íntegramente satisfechas.

**TERCERA.**-Además de la plena propiedad del piso, la parte compradora adquirirá una porción o cuota proindiviso, irrenunciable, indivisible e inseparable con la anterior, en las partes y elementos comunes del 7,48%.

**CUARTA.**-La toma de posesión de la vivienda objeto de este contrato que efectúa el comprador por el solo hecho de la firma del presente documento, será a título de tolerancia por parte del vendedor ya que la toma de posesión real y efectiva se llevará a cabo en el momento en que se haya otorgado escritura pública.

A tal efecto, se entrega la vivienda en perfecto estado de habitabilidad, y en perfectas condiciones de funcionamiento las instalaciones de agua y luz.

**QUINTA.**-Por virtud de la puesta a disposición del comprador de la vivienda, será de cargo y cuenta del mismo las contribuciones e impuestos que lo graven, a partir de esta fecha, siéndolo igualmente los servicios y suministros del inmueble y las cuotas y derramas correspondientes a los gastos de comunidad de la finca.

**SEXTA.**-El comprador es conocedor de la necesidad de realización de obras en la estructura del forjado que se encuentra entre el piso 2º y el 3º que se abonarán entre los copropietarios de la finca de la que forma parte el piso objeto de este contrato. Por lo tanto el vendedor, a la entrega definitiva de la vivienda tras el otorgamiento de la escritura pública, quedará exento de responsabilidades y obligaciones en todo lo relacionado con la vivienda.

**SÉPTIMA.**-La parte compradora queda obligada al cumplimiento de las normas por las que se rige la comunidad de propietarios del inmueble, normas que declara conocer.

**OCTAVA.**-Serán de cuenta del comprador los gastos notariales que origine la elevación a escritura pública de la transmisión de la vivienda, su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que recaiga sobre la futura operación de compraventa aquí descrita. El impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será de cuenta del vendedor.

**NOVENA.**-Para el caso de que, alguna de las partes contratantes incumpliere las obligaciones del mismo, la parte perjudicada podrá optar, según el artículo 1.124 del Código Civil, entre el cumplimiento o la resolución del contrato. En el primer supuesto, todos los gastos y costas del procedimiento serán de cuenta de la parte que incumplió lo estipulado. En el segundo, tendrá lugar de pleno derecho dicha resolución y, en caso de incumplimiento por parte del comprador, el vendedor podrá retener de las cantidades entregadas y recibidas en pago del precio, en concepto de resarcimiento de daños, una cantidad equivalente ..... euros por mes o fracción que el comprador haya disfrutado de la posesión de la vivienda.

Y en prueba de conformidad con todo el contenido de este contrato, lo firman las partes por duplicado y a un sólo efecto, en el lugar y fecha que figuran en el encabezamiento.

Fdo:.....

Fdo: .....