

Este **modelo de compraventa** de la notaría de Barcelona Bosch Bages trata de una compraventa de un inmueble.

NÚMERO:

COMPRAVENDA

A BARCELONA, la meua residència, a *
Davant meu, * Notari de l'Il·lustre Col·legi
Notarial de Catalunya,

COMPAREIXEN:

D'una part, com a venedors: El **senyor *** i la **senyora ***, majors d'edat, *, * i *, respectivament, veïns de Barcelona, amb domicili * i amb DNI. números * i *, respectivament.

I de l'altra, com a compradors: El **senyor ***, major d'edat, *, *, amb domicili *, i amb DNI. número *, i el **senyor ***, major d'edat, *, *, amb domicili *, i amb D.N.I número *..

INTERVENEN:

En el seu propi nom i dret.

Els identifico mitjançant la confrontació dels seus respectius documents d'identitat que m'exhibeixen; i assegurant tenir i tenint al meu judici, tal com intervenen, la capacitat legal suficient per formalitzar aquesta escriptura de **COMPRAVENDA**,

EXPOSEN:

PRIMER.- DESCRIPCIÓ, INSCRIPCIÓ I TITULARITAT DE LA FINCA.

Que **els senyors * i *** són propietaris, del ple domini i pel títol que es dirà, de la següent finca:

- * (descripció de la finca).

QUOTA: * per cent.

INSCRIPCIÓ: Registre de la Propietat número * de *, al volum *, llibre *, foli *, finca *.

TÍTOL.- Els hi pertany, per meitat i proindivís, per compra a * i *, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de *, senyor *, el dia *, número * de protocol, còpia autèntica i inscrita de la qual tinc a la vista.

SEGON.- CÀRREGUES DE LA FINCA.

A) ESTAT DE CÀRREGUES:

S'ha obtingut per mitjà de fax nota simple informativa de data * i a la mateixa es constata:

1) Que la descripció i titularitat reflectida en aquest document, s'ajusta a la registral.

2) Què quant a càrregues, gravàmens o liquidacions, són de fer constar les que figuren transcrites en la nota informativa abans citada, que protocol·litzo a instàncies dels senyors compareixents amb la present (**ANNEX ***), per al seu trasllat a les còpies que d'aquesta s'expedeixin.

B) MANIFESTACIONS DE LA PART VENEDORA:

Llevat de les que resulten de la nota protocol·litzada, manifesta que està lliure de càrregues i gravàmens, i que:

- el préstec garantit amb hipoteca a favor de *, que va causar la inscripció 1^a i que resulta de la nota informativa del Registre, està totalment amortitzat i a més està prescrit, sol·licitant la part venedora al Registrador de la Propietat la cancel·lació del mateix.

Protocol·litzo a més, fotocòpia de certificat bancari acreditatiu que tinc a la vista (**ANNEX ***).

C) DESPESES DE COMUNITAT:

Declara la part venedora que la propietat immoble objecte de la present transmissió, està al corrent de despeses de comunitat, el que em s'acredita mitjançant certificat expedit en la forma prevista a la legislació sobre propietat horitzontal, d'aplicació a la finca objecte de compravenda, quina certificació queda unida a aquesta matriu (**ANNEX ***).

D) DECLARACIÓ DE LA PART ADQUIRENT:

La part adquirent declara complerta la obligació de presentació de la certificació, sense perjudici de reservar totes les accions que li competeixin en cas de la inexactitud de la certificació aportada per la part transmetent.

Queda feta l'advertència relativa a l'afecció real en garantia de les despeses de comunitat fins al límit de la part vençuda de l'anualitat corrent i als quatre anys naturals immediatament anteriors, que tenen aquestes despeses.

TERCER.- IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES.

La part transmitent declara que està al corrent del pagament de l'Impost de Béns Immobles, m'entrega i protocol·litzo fotocòpies de documents acreditatiu de l'esmentat pagament (**ANNEX ***).

Jo, el Notari, no he pogut obtenir informació telemàtica de l'ens o organisme administratiu competent, si escau, relativa al pagament de l'IBI per estar inoperant el sistema informàtic d'ANCERT que accidentalment no permet l'obtenció d'aquesta informació.

La part venedora assumeix íntegrament el pagament de l'IBI de l'exercici en curs.

Adverteixo que allò transmès en la present escriptura, queda afecte al pagament de la totalitat de la quota tributària de l'IBI, que en el seu cas estigués pendent, quin advertiment efectuo conforme a allò disposat a l'article 65 de la Llei d'Hisendes Locals.

QUART.- SITUACIÓ CADASTRAL.

CERTIFICAT CADASTRAL DESCRIPTIU I GRÀFIC: D'acord amb l'article 41 del Reial decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari (BOE 08/03/2004), he obtingut certificació cadastral electrònica que uneixo a aquesta matriu (**ANNEX ***).

VALOR CADASTRAL: El que consta al certificat cadastral protocol·litzat amb la present.

REFERÈNCIA CADASTRAL: El que consta al certificat cadastral protocol·litzat amb la present.

Faig les advertències de l'article 40 i següents del Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat pel RD Legislatiu 1/2004, de 5 de març, així com de les possibles sancions administratives derivades de l'esmentat text legal.

CINQUÈ.- SITUACIÓ POSSESSÒRIA.

Manifesta la part transmitent que la descrita finca està lliure d'arrendataris i ocupants, i que el seu ús no està atribuït a terceres persones.

VIVENDA: Manifesta la part venedora que la finca descrita no està compresa en cap dels supòsits de necessitat de consentiment que preveu l'article 231-9 i en l'article 234-3.2 del Llibre II del Codi Civil de Catalunya, o en qualsevol altra disposició aplicable d'acord amb la seva llei personal, pel que pot disposar lliurement de la mateixa sense necessitat de cap consentiment d'una altra persona.

SISÈ.- Que solemnitzant el convingut, els senyors compareixents, accepten recíprocament les següents:

ESTIPULACIONS:

1ª.- ACORD DE COMPRAVENDA.

Els senyors * i * VENEN la finca descrita, amb tots els seus drets, accessoris i pertinences, als **senyors * i ***, que la **COMPREN i ADQUIREIXEN** per meitat i proindivís.

2ª.- PREU.

El preu d'aquesta venda és la quantitat de *** EUROS (* €)**.

MITJANS DE PAGAMENT:

A) En quant a la quantitat de *** EUROS (* €)**, la va abonar la part compradora a la part venedora el dia *****, mitjançant quatre transferències bancàries, dues de *** €** cadascuna d'elles des del compte de *** número * al compte ***, i dues més de *** €** cadascuna d'elles des del compte número de *****, número ***** al compte *****.

La part venedora atorga carta de pagament a favor de la part compradora de dita quantitat.

B) En quant a la quantitat de *** EUROS (* €)**, se la reté la part compradora a la part venedora per atendre les despeses que impliqui la cancel·lació registral de les hipoteques que graven la vivenda.

C) I la resta, de *** EUROS (* €)**, se satisfà en aquest acte mitjançant la entrega de quatre xecs bancaris nominatius, que protocol·litzo per mitjà de fotocòpies amb valor de testimoni per mi obtingudes **(ANNEXES *)**.

Manifesta la part compradora que els xecs

lliurats han estat emesos amb càrrec al compte número *.

La part venedora atorga carta de pagament a favor de la part compradora de les quantitats consignades, llevat de bon fi del xec entregat avui.

3^a.- GARANTIA DE CONFORMITAT DEL BÉ TRANSMÈS AL CONTRACTE. La part venedora respon de la conformitat del bé transmès en el contracte, d'acord amb el que disposa el Llibre VI del Codi Civil de Catalunya. No obstant això, la finca objecte del present contracte és venuda com a cos cert, delimitada pels límits que la concreten i determinen; en conseqüència en el cas que hi hagués qualsevol diferència en més o en menys, entre la realitat física i la superfície ressenyada en la descripció de la finca no hi haurà lloc ni a la modificació del preu de la compravenda ni a la consideració d'aquesta circumstància com a falta de conformitat.

4^a.- DESPESES.

Totes les despeses i impostos que dimanin d'aquesta escriptura, seran a càrrec de la part adquirent, excepte l'impost municipal sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, que serà de compte de la part transmetent.

Jo, el Notari, adverteixo del que disposa l'article 254.5 de la Llei Hipotecària, que diu:

«5. El Registre de la Propietat no practicarà la inscripció corresponent de cap document que contingui acte o contracte determinant de les obligacions tributàries per l'Impost sobre l'Increment de Valor dels terrenys de naturalesa urbana, sense que s'acrediti prèviament haver presentat l'autorització o, en si s'escau, la declaració de l'impost, o la comunicació a què es refereix la lletra b) de l'apartat 6 de l'article 110 del Testo refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu, 2/2004, de 5 de març.»

5^a.- DECLARACIONS SOBRE LA SITUACIÓ FÍSICA I JURÍDICA. La part compradora declara conèixer i acceptar l'estat físic i la qualificació urbanística de la finca que adquireix.

6ª.- TRANSMISSIÓ DEL DOMINI. L'atorgament d'aquesta escriptura equival a la tradició del venut.

7ª.- LLEI DEL DRET A L'HABITATGE DE CATALUNYA.

En relació amb el que disposa l'article 65.1 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, aprovada pel Parlament de Catalunya, fan constar:

A) Que la part venedora lliura en aquest acte la cèdula d'habitabilitat, a la part compradora. D'aquest document obtinc fotocòpia amb valor de testimoni, que protocol·litzo (**ANNEX ***).

B) Que la part venedora manifesta que ha complert els requisits i posat a disposició de la part compradora, la informació i documentació exigida en el capítol VI del títol IV de l'esmentada Llei, constant en la present escriptura, pel que fa a l'acreditació de les Despeses de Comunitat, i la nota simple informativa del Registre de la propietat, obtinguda pel Notari autoritzant, i que no disposa de còpia de la divisió horitzontal i dels estatuts de la propietat horitzontal.

8ª.- EFICIÈNCIA ENERGÈTICA. Declaren que ha estat objecte de lliurament documentació relativa a l'eficiència energètica, acceptant la part compradora la situació de l'eficiència energètica de la finca adquirida. M'exhibeixen etiqueta de qualificació energètica, de la qual obtinc fotocòpia que protocol·litzo (**ANNEX ***).

9ª.- COMUNICACIÓ A L'AJUNTAMENT. Als efectes previstos en l'art. 254-5 de la Llei Hipotecària, la part adquirent em requereix perquè remeti telemàticament a l'Ajuntament corresponent còpia simple d'aquesta escriptura, amb el valor de la comunicació a què es refereix l'art. 110-6-b de la Llei reguladora de les hisendes locals.

Donaré compliment a aquest requeriment mitjançant remissió telemàtica de còpia simple a través de la plataforma SIGNO.

La part transmetent coneix i dóna el seu coneixement a l'autorització concedida per la part adquirent.

10ª.- COMUNICACIÓ A LA DIRECCIÓ GENERAL DEL CADASTRE. Als efectes previstos en l'art. 14.a) de la Llei del Cadastre Immobiliari, els atorgants em

requereixen perquè remeti telemàticament comunicació a la Gerència Regional del Cadastre, mitjançant còpia de la present escriptura.

Donaré compliment a aquest requeriment mitjançant remissió telemàtica de còpia simple a través de la plataforma SIGNO.

11^a.- INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS.- En relació al que disposa l'article 15.1 del Decret 67/2015 de 5 de maig de la Generalitat de Catalunya, fa constar la part venedora que en data 9 d'octubre de 2018 es va realitzar l'ITE de l'edifici, on es van trobar deficiències importants, que encara estan pendents de reparar.

La part venedora m'entrega còpia del certificat d'aptitud provisional, que protocol·litzo (**ANNEX ***).

La part adquirent exonera la transmetent, d'acord amb l'apartat 3 de l'esmentat article 15, de manera expressa, de l'obligació de lliurar aquests documents en l'acte de transmissió, i de les conseqüències que de la mateixa es derivin.

Queda complerta l'advertiment notarial previst a l'article 15.4 de la referida norma.

La part compradora exonera la part venedora de l'exhibició de el Llibre de l'Edifici.

12^a.- GESTIÓ.- L'atorgant d'aquest document autoritza i en el que calgui atorga mandat exprés al senyor *, per a què, en el seu nom i representació pugui presentar a l'administració la present escriptura i totes les altres hagin pogut formalitzar o es formalitzin necessàries per a la inscripció de la mateixa en el Registre de la Propietat/Mercantil o el competent, així com efectuar les gestions i declaracions que com a subjectes u obligats tributaris els corresponguin en relació amb els actes que es contenen en les referides escriptures, en ordre a comunicar a l'administració les dades necessàries per a la liquidació dels tributs que es meritin com a conseqüència d'aquests actes, i altres de contingut informatiu, encaminats a qualificar i quantificar l'import a ingressar o la quantitat que resulti a compensar o retornar, quedant igualment

facultat dit autoritzat/mandatari per interposar quants recursos siguin convenients o dirigir comunicacions a l'administració amb vista a protegir els drets dels atorgants, així com a rebre d'aquella quantes comunicacions i notificacions siguin necessàries dirigides als mateixos.

13ª.- INSCRIPCIÓ.

Sol·liciten al Notari perquè sí procedeixi a remetre al Registre que legalment correspongui, còpia de la present escriptura per a la seva inscripció d'acord amb l'article 249.2 del Reglament Notarial, i l'article 112 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre.-

ADVERTÈNCIES

S'uneix al present instrument, un foli on consten els honoraris notarials, bases d'aplicació de l'Aranzel i números pertinents a aquest.

Faig de paraula les reserves i advertiments legals i fiscals. I especialment les relatives a l'afecció de béns, terminis de presentació, autoliquidació i responsabilitats per demora en el pagament de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, així com sobre el termini d'un mes per a la presentació de la declaració per l'Impost sobre l'Increment del Valor dels terrenys de naturalesa Urbana i les responsabilitats per la falta de presentació, amb especial advertiment que la part adquirent, tindrà la consideració de subjecte passiu substitut, en cas que el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

Les persones compareixents queden informades del següent:

Les seves dades personals i els dels seus representats en el seu cas, han de ser objecte de tractament en aquesta Notaria, els quals són necessaris per al compliment de les obligacions legals de l'exercici de la funció pública notarial, d'acord amb el que preveu la legislació notarial, de prevenció del blanqueig de capitals, tributària i, si escau, substantiva que resulti aplicable a l'acte o negoci jurídic documentat. La comunicació de les dades personals és un requisit legal, trobant-se les

persones atorgants obligades a facilitar les dades personals, i estant informades que la conseqüència de no facilitar aquestes dades és que no seria possible autoritzar el present document públic. Les seves dades es conservaran amb caràcter confidencial.

La finalitat del tractament de les dades és complir la normativa per autoritzar el present document, la seva facturació, seguiment posterior i les funcions pròpies de l'activitat notarial d'obligat compliment, de les quals poden derivar l'existència de decisions automatitzades, autoritzades per la Llei, adoptades per les administracions públiques i entitats cessionàries autoritzades per llei, inclosa l'elaboració de perfils precisos per a la prevenció i investigació per les autoritats competents del blanqueig de capitals i el finançament del terrorisme.

El notari ha de fer les cessions d'aquestes dades que siguin d'obligat compliment a les administracions públiques, a les entitats i subjectes que estipuli la Llei i, si s'escau, al Notari que succeeixi o substitueixi l'actual en aquesta notaria.

Les dades proporcionades es conservaran durant els anys necessaris per complir amb les obligacions legals del Notari o qui el substitueixi o succeeixi.

El responsable del tractament és el notari titular del present protocol, amb despatx de Passeig de Gràcia, número 32 1r de Barcelona.

Els drets d'accés, rectificació, recuperació, limitació de tractament, oposició al mateix i portabilitat, exercitables per correu postal, queden modalitzats a tenor del disposat el propi Reglament europeu i en les disposicions legals que regulen l'actuació del notari, que és funcionari públic.

Les dades seran tractades i protegides segons la legislació notarial, la Llei Orgànica 3/2018 de 5 de desembre de Protecció de Dades Personals i Garantia dels Drets Digitals i la seva normativa de desenvolupament, i el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016 relatiu a la protecció de les persones físiques pel

que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE.

Les persones compareixents donen la seva conformitat expressa i explícita a la incorporació de les seves dades.

ATORGAMENT

Així ho atorguen, i complert el requisit de la lectura d'aquest instrument públic conforme a l'article 193 del Reglament Notarial, les persones compareixents es declaren degudament assabentades del seu contingut, presten el seu lliure consentiment al mateix i signen amb mi.

AUTORITZACIÓ

I jo el Notari, faig constar que el consentiment ha estat lliurement prestat, que l'atorgament s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada de les persones atorgadores, segons que intervenen, i que aquest instrument públic queda estès en deu folis de paper exclusiu per a documents notariais, numerats correlativament des del primer fins al present.

De tot allò per mi asseverat en aquest instrument públic, jo, el Notari, dono fe.-