NÚMERO ..........

**COMPRAVENDA D’HABITATGE**

............ (*lloc*), .... de ..... de dos mil .... .

Davant meu, ............**,** notari/ària de l’Il·lustre Col·legi Notarial de Catalunya, amb residència a ............,

**COMPAREIXEN**

**Com a part venedora,** el Sr./Sra. ............, major d’edat, ............ (*estat civil*), de professió ............, amb domicili a ............ (*municipi*), carrer ............, núm. ...., i DNI ............ .

Compareix, així mateix, als efectes que després es diran, el Sr./Sra. ............, major d’edat, ............ (*estat civil*), de professió ............, amb domicili a ............ (*municipi*), carrer ............, núm. ...., i DNI ............ .

**I com a part compradora,** el Sr./Sra. ............, major d’edat, ............ (*estat civil*), de professió ............, amb domicili a ............ (*municipi*), carrer ............, núm. ...., amb DNI ............, i el Sr./Sra. ............, major d’edat, ............ (*estat civil*), de professió ............ , amb domicili a ............ (*municipi*), carrer ............, núm. ...., i DNI ............ .

**Intervenen** en nom i interès propi.

**IDENTIFICACIÓ**. He identificat les persones compareixents mitjançant els documents d’identitat originals a dalt consignats, que estan en vigor.

**CAPACITAT**. Les persones compareixents tenen, conforme a la seva llei personal, capacitat jurídica per a atorgar aquesta escriptura de compravenda. Manifesten que es troben en ple exercici de la seva capacitat, sense que hagin constituït mesures de suport judicials sobre la seva persona. Així mateix, jo, el notari/ària, considero que en aquest acte exerceixen adequadament la seva capacitat.

**DIUEN**

**I.** Que el Sr./Sra. .......... és propietari/ària de la finca següent:

(*Copieu la descripció registral de la finca.*)

**Coeficient**: ... %.

**Inscrita** al Registre de la Propietat de .........., al tom ....., llibre ....., foli ....., finca número ....., inscripció ..... .

**TÍTOL**. Li pertany per herència del Sr./Sra. .........., que morí el dia ... de .... de ...., segons l’escriptura d’acceptació d’herència autoritzada el dia ... de .... de .... pel notari/ària de .......... (*municipi*), Sr./Sra. .........., número .... de protocol.

**ESTAT DE CÀRREGUES I LIMITACIONS.** La part transmetent manifesta que la finca descrita està lliure d’arrendataris i ocupants, i que es troba afecta únicament a les càrregues següents:

(*Si escau, indiqueu les càrregues que corresponguin. A continuació se n’indiquen algunes a tall d’exemple.*)

*Per raó de la seva procedència, a una servitud de mina d’aigua.*

*Diverses afeccions fiscals caducades i pendents de cancel·lar.*

En data .........., jo, el notari/ària, atès que m’ha estat impossible tècnicament conèixer per mitjans telemàtics l’estat de càrregues esmentat, he rebut del Registre de la Propietat la nota simple informativa que protocol·litzo en aquesta matriu, i que coincideix amb el que he exposat abans pel que fa a la descripció, titularitat i estat de càrregues, la qual cosa he fet saber prèviament a les persones atorgants.

**DOMICILI.** El cònjuge/parella estable Sr./Sra. .......... consenteix expressament la venda de la finca descrita, atès que es tracta de l’habitatge habitual de la família/de la parella estable.

**INFORMACIÓ CADASTRAL**. Les persones compareixents identifiquen la finca esmentada que descriu el certificat cadastral descriptiu i gràfic que he obtingut telemàticament i que protocol·litzo, del qual resulta que la referència cadastral de la dita finca és la següent: .......... .

**SITUACIÓ FISCAL DE L’IMMOBLE**

La part trasmetent manifesta que es troba al corrent en el pagament de les contribucions i impostos sobre la finca descrita, i, especialment, que no existeixen deutes pendents per raó de l’impost sobre béns immobles. Ambdues parts convenen que els rebuts de l’IBI i exaccions municipals de l’any en curs siguin a càrrec de la part venedora.

La part trasmetent m’exhibeix els rebuts corresponents a l’IBI de les quatre últimes anualitats, dels quals obtinc un testimoni per fotocòpia, que protocol·litzo en aquesta matriu.

Jo, el notari/ària, faig constar que he obtingut, per mitjans telemàtics, informació sobre l’estat de pagament de l’impost, amb el resultat que es desprèn del document que deixo incorporat en aquesta escriptura, prèvia informació del seu contingut a les parts.

**DESPESES DE COMUNITAT**

La part venedora manifesta que es troba al corrent en el pagament de les despeses generals de la comunitat de propietaris, i així ho acredita mitjançant un certificat expedit pel secretari de la comunitat de propietaris, que protocol·litzo i que la part compradora accepta. Adverteixo la part compradora de la seva obligació legal de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat i de designar un domicili per a notificacions.

**INSPECCIÓ TÈCNICA DE L’EDIFICI**

*(Escolliu l’opció que escaigui d’entre les tres següents.)*

*(Opció 1)* M’exhibeixen el certificat d’aptitud de l’edifici del qual forma part la finca, del qual obtinc un testimoni, que protocol·litzo. La part compradora exonera expressament la venedora d’aportar el llibre de l’edifici.

*(Opció 2)* La part venedora manifesta que la comunitat de propietaris no ha tramitat el certificat d’aptitud ni l’informe tècnic de l’edifici del qual forma part la finca, de manera que la part compradora exonera expressament la venedora d’aportar aquests documents i el llibre de l’edifici.

*(Opció 3)* La part venedora manifesta que la comunitat de propietaris no ha obtingut el certificat d’aptitud de l’edifici del qual forma part la finca, però sí que ha realitzat l’informe de la inspecció tècnica corresponent. La part compradora declara que ha estat informada sobre el resultat d’aquest informe, per la qual cosa exonera expressament la venedora d’aportar aquests documents i el llibre de l’edifici.

**CÈDULA D’HABITABILITAT**

*(Escolliu l’opció que escaigui d’entre les dues següents.)*

*(Opció 1)* M’exhibeixen la cèdula d’habitabilitat, de la qual protocol·litzo el testimoni que obtinc per fotocòpia.

*(Opció 2)* No m’exhibeixen la cèdula d’habitabilitat, per la qual cosa els faig les advertències oportunes; no obstant això, m’exhibeixen el justificant de la sol·licitud d’aquesta cèdula presentada a l’Agència de l’Habitatge de Catalunya, del qual protocol·litzo el testimoni que obtinc per fotocòpia.

**CERTIFICAT D’EFICIÈNCIA ENERGÈTICA**

*(Escolliu l’opció que escaigui d’entre les dues següents.)*

*(Opció 1)* M’exhibeixen el certificat esmentat, que la part venedora entrega en aquest acte a la compradora, i del qual protocol·litzo el testimoni que obtinc per fotocòpia.

*(Opció 2)* No m’exhibeixen el certificat esmentat, i la part compradora exonera expressament la venedora d’acreditar aquest extrem mitjançant el certificat corresponent.

**II.** Que, als efectes de la compravenda convinguda, estableixen les següents

**CLÀUSULES**

**PRIMERA**. El Sr./Sra. .......... **ven i transmet** al Sr./Sra. .......... i al Sr./Sra. .........., que **compren i adquireixen**, per meitats indivises, el ple domini de la finca descrita en l’antecedent primer d’aquesta escriptura, amb tots els seus drets i accessions, lliure de càrregues diferents de les consignades i al corrent en el pagament de contribucions i impostos.

**SEGONA**. El preu d’aquesta alienació és la suma de .......... euros (.......... €), que la part venedora declara que ha rebut de la compradora, en la forma que s’indica a continuació, i la venedora atorga carta de pagament per l’import total esmentat:

*a*) Quant a la suma de .......... euros, s’ha pagat en data .......... mitjançant transferència bancària, justificant de la qual m’exhibeixen i protocol·litzo en aquesta matriu.

*b*) I, quant a la suma de .......... euros, es fa efectiva en aquest acte, mitjançant un xec que la part compradora lliura a la venedora, del qual protocol·litzo el testimoni que obtinc per fotocòpia. (*Si escau, incloeu-hi el text següent: Tanmateix, la part compradora manifesta que el xec esmentat procedeix del préstec hipotecari que es formalitza en aquest mateix acte amb el número de protocol següent.*)

(*Si escau, indiqueu altres condicions de pagament.*)

Les parts manifesten que el preu no s’ha fixat per raó de la superfície de la finca transmesa, que es ven com a cos cert, amb independència de les diferències per excés o per defecte que es puguin posar de manifest entre la superfície consignada i la real.

**TERCERA**. La part compradora declara que coneix i accepta les característiques generals, la qualificació urbanística i l’estat manifest de construcció i conservació de la finca que adquireix.

La part transmetent manifesta que ha complert els requisits i que ha lliurat a la part adquirent la informació i documentació previstes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l’habitatge.

**QUARTA**. Totes les despeses i els impostos subsegüents derivats d’aquesta escriptura, fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat, van a compte de la part adquirent, excepte l’impost sobre l’increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, que és a càrrec de la part venedora.

**CINQUENA. Plusvàlua municipal**. A l’efecte d’aixecar el tancament registral previst en l’article 254.5 de la Llei hipotecària mentre no s’acrediti el pagament o la presentació de l’impost sobre l’increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, la part adquirent em requereix que remeti a l’ajuntament corresponent una còpia simple d’aquesta escriptura, amb el valor de la comunicació a què es refereix l’article 110.6.*b* de la Llei reguladora de les hisendes locals.

Compliré aquest requeriment mitjançant l’enviament d’aquesta còpia, i n’incorporaré el justificant a aquesta matriu.

**MANIFESTACIONS TRIBUTÀRIES**. Les persones atorgants declaren que l’operació realitzada en aquesta escriptura està subjecta a l’impost sobre transmissions patrimonials al tipus impositiu del 10 %.

Protocol·litzo en aquesta matriu el certificat cadastral del valor de referència de la finca objecte d’aquest acte.

*(Escolliu l’opció que escaigui d’entre les tres següents.)*

*(Opció 1)* Així mateix, manifesten que, atès que el valor declarat és inferior al valor de referència, sol·liciten que es liquidi aquest impost prenent com a base imposable aquest valor de referència, que és de .......... euros.

*(Opció 2)* Adverteixo a la part compradora que el valor declarat és inferior al valor de referència, que és de .......... euros.

*(Opció 3)* Protocol·litzo en aquesta matriu el certificat cadastral de la finca objecte d’aquest acte, en què consta que aquesta no té valor de referència.

Faig les reserves i advertències legals, en especial les fiscals —autoliquidació, responsabilitats i possibles afeccions—, i, en particular i a efectes fiscals, adverteixo les persones compareixents dels aspectes materials, formals i sancionadors de les obligacions i responsabilitats tributàries que les incumbeixen, i de les conseqüències de tota mena que es deriven de la inexactitud de les seves declaracions.

Adverteixo, a més, la part venedora de l’obligació de presentar aquest document per a la liquidació de l’impost sobre l’increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana a l’ajuntament corresponent, en el termini de 30 dies naturals a comptar des d’avui, i de les responsabilitats en què incorrerà en cas que no efectuï la presentació esmentada.

He preguntat explícitament a les persones atorgants en quina llengua volen que es redacti aquesta escriptura, i han escollit fer-ho en català, d’acord amb l’article 14 de la Llei 1/1998, de 7 de gener, de política lingüística.

**PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL**

De conformitat amb el que estableix la normativa vigent en matèria de protecció de dades de caràcter personal, informo les persones compareixents que les seves dades seran incorporades al sistema de tractament la titularitat de la qual és de la notaria que serveixo, ............, amb NIF ............ i domicili al carrer ............, número ... de ............ (*municipi*), amb la finalitat de prestar-los els serveis notarials requerits. En compliment de la normativa vigent, les informo que les dades seran conservades durant el període legalment establert.

Les informo també que les seves dades seran comunicades a les administracions públiques que hi tinguin dret de conformitat amb una norma amb rang de llei.

Amb la signatura d’aquest document atorguen el consentiment explícit per al tractament de les dades esmentades anteriorment.

D’acord amb els drets que confereix la normativa vigent en matèria de protecció de dades, poden exercir els drets d’accés, rectificació, limitació de tractament, supressió, portabilitat i oposició al tractament de les seves dades de caràcter personal, així com del consentiment prestat per al tractament d’aquestes, dirigint la seva petició a l’adreça postal indicada més amunt o a l’adreça electrònica ............ .

**AIXÍ HO DIUEN I ATORGUEN**

Llegeixo aquest document per la seva elecció, l’aproven i el signen amb mi.

D’haver identificat les persones compareixents mitjançant els documents d’identitat consignats, ja que no les conec personalment; del fet que el seu consentiment ha estat prestat lliurement; que aquest atorgament s’adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada de les persones atorgants, i de tota la resta del contingut d’aquest instrument públic estès en .... (*nombre*) fulls de paper per a documents notarials, números el d’aquest full i els .... anteriors en ordre, jo, el notari/ària, **en dono fe**.

|  |  |
| --- | --- |
| (*Signatura de les persones compareixents*) | (*Signatura i signe del notari/ària, i segell de la notaria*) |

*Nota: el Col·legi Notarial de Catalunya ha cedit els drets d’aquest model per tal que, de forma gratuïta, una tercera persona el pugui descarregar, copiar, modificar i utilitzar sense mencionar l’autoria ni la font, tant amb caràcter professional com amb caràcter no comercial, sense limitació temporal ni territorial. No n’és permesa la traducció,* *atès que es tracta d’un model creat per al foment del català a l’àmbit del dret.*29E5MV94