

---

# Resumen del contrato de compraventa

Documento en Lectura Fácil

---



---

Coordinación del proyecto:

Adaptación a Lectura Fácil y validación:

**dincat**  Plena  
inclusió  
Catalunya

 **teb** 100% capaces

Este documento está en Lectura Fácil y sirve como apoyo para explicar un **Contrato de compraventa** a una persona con discapacidad intelectual.



### **Contrato de compraventa**

Es un documento legal por el que un vendedor está obligado a entregar una cosa y un comprador está obligado a pagarla.

Ahora os resumiré lo que dice esta **escritura**.



### **Escritura**

Documento que escribe un notario.

Hoy es día XXX  
y estamos en la ciudad de Barcelona.  
Mi nombre es .....

Soy notario, o sea,  
soy un funcionario público  
y mi trabajo consiste en redactar **escrituras**  
en que informo de algún hecho o algún acto  
que ha ocurrido y que está dentro de la ley.

El acto que estamos realizando ahora  
se llama **Contrato de compraventa**.

---

# 1. ¿Quiénes sois?

Primero de todo,  
identificaremos las personas que estáis aquí.

## 1. El señor XXX

Es la parte vendedora, o sea,  
la persona que vende.

- Usted es mayor de edad.
- Está casado.
- Es director financiero.
- Nació el día XXX.
- Su domicilio es XXX.
- El número de su carné de identidad es XXX.

## 2. El señor YYY

Eres la parte compradora, o sea,  
la persona que compra.

- Eres mayor de edad.
- Estás soltero.
- Trabajas en el mantenimiento de la vía pública.
- Naciste el día YYY.
- Tu domicilio es YYY.

- El número de tu carné de identidad es YYY.
- El día XXX, el juzgado te declaró parcialmente incapaz de administrar tus **bienes** y patrimonio.



### **Bienes**

Son las propiedades y el dinero de una persona o un grupo de personas.

### **3. El señor ZZZ**

Es el representante de la Fundación ZZZ, que es la gestora de apoyos de los bienes, derechos y obligaciones del señor YYY.

- Usted es mayor de edad.
- Está casado.
- Es gerente.
- Nació el día ZZZ.
- Su domicilio profesional es ZZZ.
- El número de su carné de identidad es ZZZ.

---

## 2. ¿A quién representáis?

A continuación, repasaremos a quién representáis.

Por un lado, tú, YYY, estás aquí representándote a ti mismo.

Por otro lado, usted, señor XXX, está aquí como **apoderado** de la empresa AAA, que tiene el CIF número AAA.



### **Apoderado**

Es una persona que tiene poderes legales para representar a otra persona o una empresa y actuar en su nombre.

Y, por último, usted, señor ZZZ, está aquí como **apoderado** de la Fundación BBB, que tiene el CIF número BBB.

La ley encargó a esta Fundación administrar los **bienes**, derechos y obligaciones del señor YYY y la Fundación aceptó este encargo.

Por tanto, usted, señor ZZZ, está aquí como **apoderado** de la Fundación ZZZ para ayudar al señor YYY en el acto de compraventa que vamos a realizar.

He comprobado con los carnés de identidad que los datos personales que me habéis dado son correctos.

Considero que los 3 tenéis capacidad suficiente para hacer este contrato de compraventa y que la empresa UUU, que es la parte vendedora, puede legalmente vender la finca de la que ahora hablaremos.

---

### 3. ¿Qué características tiene la finca?

1. El objetivo de la compraventa es una finca propiedad de la empresa UUU. Se trata de un apartamento-vivienda situado en UUU.
  - Tiene comedor, cocina, baño y 1 dormitorio.
  - Tiene una **superficie útil** de xx metros cuadrados.



#### **Superficie útil**

Es el espacio aprovechable de una vivienda, o sea, el espacio que se puede pisar. Por lo tanto, no incluye los muros ni los pilares.

2. La finca está **libre de cargas**, excepto las que hay escritas en la nota que añado a las copias de la **escritura**.



### **Libre de cargas**

Quiere decir que no tiene ninguna deuda económica pendiente.

Es decir, que no tiene deudas con el banco.

3. La parte vendedora ha pagado todos los gastos de comunidad y lo demuestra presentando un certificado. La parte compradora, o sea, tú, aceptas este certificado. Puedes ir a los tribunales si la información de este certificado es inexacta.
4. Os advierto que la finca se pone como **garantía** para pagar los gastos de comunidad pendientes que pueda haber desde hace 4 años hasta hoy. Esto significa que si hay algún gasto pendiente, este gasto se pagaría con el precio de la finca.



### **Garantía**

Es una manera de dar seguridad en el caso de que haya un riesgo o un problema en un intercambio económico.

Por ejemplo, cuando compras un móvil te dan un tiempo de garantía para devolvarte el dinero en el caso de que no funcione bien.

5. La parte vendedora dice que pagará el **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)** y se compromete a pagar también el **IBI** de este año para que no tengas que pagarlo tú. Os advierto que la finca se pone como **garantía** para pagar el **IBI**.



### **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)**

Es un impuesto que tiene que pagar el propietario de un bien inmueble, es decir, de una propiedad que no se puede mover de sitio. Por ejemplo, un piso.

6. Añado a esta escritura el certificado catastral electrónico que hay en el **catastro**. En el certificado catastral están:
- El **valor catastral**
  - La **referencia catastral**.



### **Catastro**

Es el registro del Ministerio de Hacienda donde hay apuntadas todas las viviendas del país.





### **Valor catastral**

Es el precio que la administración pone a un inmueble y sirve, por ejemplo, para decidir el precio de los impuestos de los ayuntamientos, como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

### **Referencia catastral**

Es como el número de DNI que tiene cada vivienda para poderla identificar.

Os advierto que estáis obligados a dar la **referencia catastral** de la finca si os la pide un juez o una administración.

- 7.** Os informo que el precio del **IBI** dependerá del valor de la finca, excepto si quien tiene que pagarlo ha declarado un valor mayor.

**Doy fe** que he obtenido un certificado catastral del valor que tiene la finca descrita en la Dirección General del Catastro. Añado este certificado a esta escritura original.



**Dar fe**

Significa afirmar que un hecho es auténtico.

8. La parte vendedora dice que en la finca que ahora vende no se ha hecho ninguna actividad que pueda contaminar el suelo. Por ejemplo, productos químicos tóxicos.
  
9. En estos momentos, la parte compradora tiene la finca alquilada.

---

## 4. ¿Qué acordáis la parte compradora y la parte vendedora?

La parte compradora, o sea, tú, y la parte vendedora hacéis los siguientes acuerdos:

- 1.** La parte compradora, la empresa UUU, a través de su **apoderado**, el señor XXX, vende la finca antes descrita al señor YYY.  
Por tanto, tú, YYY, compras esta finca.
- 2.** El precio que tú pagas por la finca a la parte vendedora es de xxxx euros.
- 3.** Este dinero tú lo pagarás ahora con un cheque bancario.  
Añado 2 fotocopias a la escritura:
  - 1 fotocopia del cheque
  - 1 fotocopia del documento de compra del cheque.

---

## 5. ¿A qué se compromete la parte compradora?

1. La parte compradora, o sea, tú, dices que el cheque lo pagarás de la cuenta número XXX.
2. Tú pagarás todos los gastos e impuestos de la escritura, menos el **impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**, que pagará la parte vendedora.

Te advierto que el Registro de la Propiedad no incluirá la finca si antes no se ha pagado este impuesto.

3. Dices que conoces y aceptas el estado físico y la **calificación urbanística** de la finca que compras. El hecho de firmar esta escritura supone que la propiedad de la finca pasa a ser tuya.



### **Calificación urbanística**

Es un documento que define qué tipo de suelo es urbanizable o no es urbanizable.

4. Dices que has recibido de la parte vendedora la documentación sobre la **eficiencia energética** de la finca y que aceptas la manera como está.



### **Eficiencia energética**

Es una forma de medir la eficacia de la energía, es decir, que use una cantidad de energía adecuada para la función que va a hacer. Por ejemplo, la energía que usa un edificio para tener luz.

5. Me pides que envíe al Ayuntamiento del municipio en donde está la finca una copia de esta escritura, y lo haré.
6. Pides las **bonificaciones fiscales** que puedas tener por tu grado de discapacidad.



### **Bonificaciones fiscales**

Es un descuento para pagar los impuestos que algunas personas pueden tener. Por ejemplo, las personas con discapacidad.

**7.** Autorizas a “.....”  
para que haga lo siguiente:

- Presente a la administración esta escritura y todas las que sean necesarias para inscribir la finca en el Registro de la Propiedad.
- Haga las gestiones, declaraciones y comunicaciones que te corresponden y que estén relacionadas con lo que se dice en estas escrituras.
- Comunique a las administraciones los datos que les permitan poner el precio de impuestos que se tienen que pagar o la cantidad que deben devolver.
- Ponga los recursos que sean necesarios o envíe comunicaciones a la administración para proteger tus derechos.
- Reciba de la administración las comunicaciones y notificaciones necesarias.
- Presente estas escrituras ante los registros públicos para inscribirla.

---

## 6. ¿A qué se compromete la parte vendedora?

1. La parte vendedora da la **carta de pago** a la parte compradora, o sea, a ti, en la que dice haber recibido la cantidad acordada en un cheque, siempre que este cheque sea correcto.



### **Carta de pago**

Es un documento parecido a un recibo en donde quien debe cobrar una deuda dice que ya ha recibido el dinero que se le debe.

2. La parte vendedora es responsable del buen estado de la finca que vende. Pero si hay alguna diferencia entre las condiciones reales de la finca y las condiciones descritas en esta escritura, el precio de la compraventa se mantendrá igual y la compraventa seguirá siendo correcta.

3. La parte vendedora entrega la **Cédula de Habitabilidad** a la parte compradora, o sea, a ti.



### **Cédula de Habitabilidad**

Es un documento oficial que garantiza que una vivienda es apta para vivir.

4. La parte vendedora afirma que que ha hecho pública la información sobre la vivienda que exige la ley.

---

## 7. ¿Qué es lo que me pedís la parte compradora y la parte vendedora?

1. Me pedís que envíe a la Gerencia Regional del Catastro y a la Agencia Tributaria de Cataluña una copia de esta escritura, y así lo haré.
2. Me pedís que envíe al Registro que le corresponda una copia de esta escritura para su inscripción, y así lo haré.



---

## 8. ¿Qué otras cosas tenéis que saber?

Os hago 3 advertencias:

- 1.** Os advierto que tenéis que pagar el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, y de las consecuencias que tendréis si no lo pagáis o lo pagáis fuera de plazo.
- 2.** También os advierto que tenéis 1 mes para presentar la declaración por el **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana** y de las consecuencias que tendréis si no lo pagáis o lo pagáis fuera de plazo.
- 3.** Por último, os informo que, para realizar todas las gestiones, la Notaría deberá utilizar vuestros datos personales y darlos a varios organismos oficiales.

La Notaría utilizaremos y protegeremos vuestros datos, siempre dentro de la ley. Vosotros aceptáis que pongamos vuestros datos personales en los archivos de las notarías de esta localidad.

Yo os comunico que siempre podréis ver y recibir los datos que tenemos de vosotros, corregirlos o suprimirlos y también negaros a que los utilicemos. Si queréis hacer alguna de estas cosas nos lo tendréis que decir por correo postal.

Si en algún momento pensáis que estamos incumpliendo la normativa de protección de datos podéis presentar una reclamación.

Después de haber leído este documento, os declararéis enterados y estáis de acuerdo con lo que pone y lo firmáis conmigo.

Y yo, como notario, hago constar que la compraventa que habéis hecho es legal y que todo lo que habéis acordado aquí ha sido porque habéis querido.

Pongo por escrito esta escritura y doy fe de todo lo que se dice en ella. Añado a esta escritura una hoja con mis honorarios y las maneras para calcularlos.