

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA SOBRE EL PLANO

En ... , a de de 20...

REUNIDOS

DE UNA PARTE, COMO VENDEDOR (EL PROMOTOR)

D./D^a.....con DNI/NIF actuando en nombre propio / en representación de (razón social), NIF según poder otorgado ante, notario de, en, número de protocolo/ en su calidad de de la mercantil citada, en adelante parte vendedora, con domicilio en, CP, c/plaza, n.º, letra, inscrita en el Registro Mercantil de ,Libro, tomo, folio, hoja.....

DE OTRA, COMO COMPRADOR

D./D^a, con DNI/NIF y domicilio en D.P....., c/ o plaza....., n.º....., letra....., Y

D./D^a, con DNI/NIF, cónyuge del anterior, con régimen económico matrimonial....., y domicilio en D.P , c/ o plaza , n.º....., letra

EXPONEN

PRIMERO.- Que el Vendedor es dueño de pleno dominio de la siguiente finca

Parcela urbana: (nº, Plan Parcial, calificación urbanística, viales que la delimitan, superficie...).

Linderos:

Título: Compra a ..., mediante escritura ..., otorgada ante el notario...

Inscripción: la finca consta inscrita a nombre del Vendedor en el registro de la Propiedad nº ..., Tomo..., Libro..., Folio..., Finca..., Inscripción...

Referencia Catastral: ...

Cargas: libre de cargas y gravámenes, salvo las afecciones fiscales y las urbanísticas, que serán en todo caso de cuenta del vendedor. Además, la finca se encuentra grabada con una hipoteca a favor de ..., para responder de un principal de ... euros. La duración del préstamo es de ... La escritura del préstamo hipotecario fue otorgada en ... en la fecha... ante el notario ..., e inscrita en el Registro de la Propiedad...

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

SEGUNDO.- Que sobre la finca anteriormente descrita se está desarrollando una promoción inmobiliaria denominada "...", integrada por un edificio compuesto de 90 viviendas, 8 locales comerciales, 90 trasteros y 100 garajes, de acuerdo con el proyecto realizado por el arquitecto D. ..., con domicilio en ..., y de conformidad con la Licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de ..., con fecha ..., expediente nº ... Se adjunta al presente contrato copia de los citados Proyecto y Licencia.

La construcción la está ejecutando la empresa..., CIF..., con domicilio en ... La construcción se halla actualmente en fase de estructura.

TERCERO.- Son objeto del presente contrato las siguientes fincas:

Vivienda letra..., Planta..., Portal..., de ... m² de superficie útil, en el término municipal de ..., situada en la parcela descrita en el expositivo primero.

Plaza de garaje nº..., en planta sótano nº..., de ... m², identificada con el nº... en el plano que se acompaña en anexo.

Trastero nº... en planta sótano nº..., de ... m² útiles, identificado con el nº... en el plano que se acompaña en anexo.

A la vivienda y sus anejos le corresponde una cuota de participación en el conjunto urbanístico del ...%. La cuota de participación de cada vivienda en los gastos comunes ha sido calculada en proporción a la superficie útil de la misma, en relación con la superficie total de viviendas del inmueble.

Se unen al presente contrato como parte integrante del mismo la Memoria de calidades y los planos de la vivienda, garaje y trastero, debidamente firmados por ambas partes.

CUARTO.- Que el Comprador está interesado en adquirir las fincas descritas en el Expositivo Tercero, que se construirán sobre la finca descrita en el Expositivo Primero, y a tal efecto las partes acuerdan la presente compraventa con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO

El Vendedor vende al Comprador las fincas reseñadas en el Expositivo Tercero de este contrato, con todos los usos, derechos, servicios y servidumbres que les sean inherentes y que resulten del proyecto de Ejecución o de las normas urbanísticas aplicables. La venta se produce libre de arrendatarios y ocupantes, sin otras cargas y afecciones que las mencionadas en la parte expositiva del presente contrato.

SEGUNDA.- PRECIO

El precio total de esta compraventa es de... euros. A él debe añadirse el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que al tipo vigente del 8%, supone la cantidad de ...euros. Dicho precio corresponde al siguiente detalle:

Vivienda ...euros	IVA: ...euros
Garaje... euros	IVA: ...euros
Trastero...euros	IVA: ...euros

Total... euros IVA: ...euros

TERCERA.- FORMA DE PAGO

La forma de pago del importe completo de la presente compraventa será la siguiente:

Reserva:	... euros + IVA (8%): ...euros
A la firma del presente contrato:	... euros + IVA (8%): ...euros
Durante la construcción, 6 pagos trimestrales de:	... euros + IVA (8%): ...euros
A la entrega de llaves:	... euros + IVA (8%): ...euros
Total:	... euros + IVA (8%): ...euros

El aplazamiento de las cantidades cuyo pago tenga lugar antes de la entrega de las fincas, no devengará intereses. Las cantidades aplazadas serán pasadas al cobro de acuerdo con sus respectivos vencimientos mediante recibos contra la cuenta corriente a tal efecto ha sido facilitada por el Comprador. En todo caso, los intereses de demora en caso de impago se fijan en el 7% TAE.

El pago de la parte del precio que tendrá lugar en el momento de la entrega de las fincas podrá realizarse al contado o mediante la subrogación en el préstamo hipotecario que el Vendedor tiene concertado en los términos recogidos en el Expositivo I de este contrato, si así lo solicita el Comprador. En todo caso, el IVA correspondiente a esta cantidad según el tipo vigente en su momento, se pagará por el Comprador al contado, en el momento de la entrega de las fincas.

El Vendedor informará al Comprador, con una antelación de tres meses respecto de la fecha prevista para la entrega de las fincas, de las condiciones que para el Comprador tendrá el préstamo hipotecario que actualmente grava la finca descrita en el expositivo I del presente contrato, y que pasará a gravar todas las viviendas, plazas de garaje y trasteros de la promoción que se está desarrollando en la misma. El Comprador deberá contestar en el plazo de 15 días si desea o no subrogarse en dicho préstamos. En caso de no contestación se entenderá que NO desea subrogarse.

Si el Comprador opta por NO subrogarse en dicho préstamo, el Vendedor se obliga a facilitar al Comprador cuanta documentación sea precisa para la formalización por el Comprador de un préstamo hipotecario, y a acreditar en el momento de la entrega de las fincas, la cancelación de aquél préstamo, debiendo proceder a su cancelación. Son de cuenta del vendedor los gastos notariales, registrales, de comisiones bancarias, impuestos y cualesquiera otros gastos que se deriven de la cancelación de la hipoteca y del otorgamiento de dicha escritura.

Si el Comprador opta por la subrogación, dicha parte se subrogará en la responsabilidad hipotecaria y en la personal derivada del préstamo, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Para tal caso, el Comprador faculta al Vendedor para percibir de la entidad de crédito la cantidad que se haya previsto obtener, comprometiéndose a asumir la condición jurídica de deudor y, en consecuencia, a hacer efectivo su pago así como el de los intereses, comisiones y amortizaciones que correspondan en los plazos y condiciones que hayan sido fijados, subrogándose en las garantías personales y reales que se hayan establecido en la escritura de constitución del préstamo hipotecario.

En el supuesto de no obtenerse la conformidad de la entidad financiera a la subrogación del Comprador en el préstamo hipotecario del Vendedor, así como en el caso de no obtener el Comprador el préstamo hipotecario por él solicitado, el Comprador se obliga a pagar al Vendedor el importe total o el restante al contado, en el momento

de la entrega de las fincas. No obstante, el Comprador podrá optar por la resolución del contrato, en el momento en que conozca la no conformidad de la Entidad financiera a la subrogación o concesión del préstamo solicitado, con devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta en el plazo de ... días, desde la notificación al Comprador de dicha denegación.

CUARTA.- GARANTÍAS

En cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa se ingresarán por el Vendedor en la cuenta especial n°, abierta en la entidad ..., con dirección ..., y quedan garantizadas, junto con el interés legal correspondiente, por la Póliza de seguro n°... de la compañía...

El Comprador recibe en este momento copia de la Póliza Colectiva de Afianzamiento de Cantidades Anticipadas para la Compra de Viviendas, comprometiéndose el Vendedor a remitir al Comprador el correspondiente certificado de garantía individual, una vez sea expedido por la compañía aseguradora.

Asimismo, de acuerdo con las disposiciones legales, el Vendedor se obliga, en el momento de la recepción de la obra, a suscribir una póliza de seguro con la compañía que corresponda, para cubrir las garantías exigidas por el artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación: “c) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio”. El Vendedor facilitará en su momento copia de dicha póliza al Comprador.

QUINTA.- PLAZO DE ENTREGA

La entrega de las fincas se realizará antes del día ... de... 20..., salvo caso de fuerza mayor, siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en la estipulación Tercera del presente contrato.

Se considera fecha de entrega de la finca el día de la firma de la escritura pública de compraventa, según lo dispuesto en la estipulación Sexta. Antes de dicha firma la finca deberá contar con la correspondiente licencia municipal de primera ocupación, así como con la conformidad del Comprador, quien deberá poder inspeccionar detenidamente la finca terminada antes de ser requerido para la entrega.

Si se supera la fecha prevista de entrega, el Comprador podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, o por la resolución del contrato.

Si el Comprador opta por la resolución del contrato se aplicará la cláusula penal prevista en la estipulación Novena del presente contrato.

Si el Comprador opta por exigir el estricto cumplimiento del contrato (la entrega de las fincas), el vendedor le indemnizará con la suma de 40 euros diarios desde la fecha pactada hasta la el día de la entrega efectiva de la finca, en concepto de cláusula penal que sustituye a indemnización de daños y perjuicios.

SEXTA.- ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública de compraventa se hará coincidir con la entrega de la posesión de la finca y se otorgará ante el notario designado por el Comprador. A tal efecto, el Vendedor requerirá al Comprador para que, previa

designación por éste del notario que haya de autorizar la escritura, se fije la fecha de la firma en los quince días siguientes al requerimiento.

A partir de la firma de la escritura pública de compraventa, el Comprador se hará cargo de todos los gastos e impuestos que se deriven de la propiedad inmobiliaria, así como de la participación proporcional que corresponda en los gastos comunes del edificio.

SÉPTIMA.- PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

En cumplimiento de lo dispuesto por el Real decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección a los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa de viviendas, se deja constancia de lo siguiente:

- a) El Comprador no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al Vendedor (gastos correspondientes a la obra nueva, a la propiedad horizontal, a los préstamos para financiar la construcción o a su división o cancelación). En particular, se hace constar que el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será por cuenta del Vendedor.
- b) Artículo 1279 del Código Civil: “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”.
- c) Artículo 1280 del Código Civil: “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 (...)”.
- d) El derecho a la elección del notario corresponde al Comprador, sin que éste pueda imponer notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.
- e) Se encuentran a disposición del comprador todos los documentos exigidos por el citado Real Decreto, que se adjuntan como anexo al presente contrato, o serán adjuntados en el momento en que se obtengan, formando el Libro del Edificio que será entregado al presidente de la comunidad una vez entregadas las viviendas:
 - a. Copia de la declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal.
 - b. Copia de la escritura del préstamo y cuadro de amortización correspondiente a la responsabilidad hipotecaria de la vivienda.
 - c. Datos relativos a la cuenta bancaria especial en la que se ingresan las cantidades recibidas a cuenta.
 - d. 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.
 - e. Garantías de las instalaciones, descripción de las medidas de seguridad.
 - f. Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie útil y de la construida.

- g. Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- h. 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.
- i. 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.
- j. Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de las viviendas.
- k. 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.
- l. Copia de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios, en su caso.
- m. Copia de los Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios.
- n. Información de los contratos de servicio y suministro de la comunidad.

OCTAVA.- APODERAMIENTOS

El Comprador faculta al Vendedor para que otorgue e inscriba en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de agrupación y segregación que considere oportunas, la escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, los Estatutos de la Comunidad, su Reglamento de Régimen Interior.

Igualmente se autoriza al Vendedor para que convoque la primera reunión de copropietarios, a fin de constituir la comunidad, en la que se designe al Presidente y Secretario Administrador. El Vendedor, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación el Orden del día, lugar, fecha y hora de la reunión.

El Comprador faculta a al Vendedor para que en nombre de la comunidad contrate, por el tiempo imprescindible (un año), los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio, incluida la póliza de un seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio. El Comprador se obliga a hacerse cargo, a partir de la entrega de la finca, de la parte proporcional de la prima que corresponda a la finca adquirida.

NOVENA.- CONDICIONES RESOLUTORIAS

Serán condiciones resolutorias de pleno derecho de esta compraventa las siguientes:

- a) A instancias del Vendedor:
 - a. La incomparecencia del Comprador al otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la fecha fijada en el requerimiento previsto en la estipulación Sexta, salvo causa de fuerza mayor.
 - b. La falta de pago, en los plazos pactados, de cualquiera de las cantidades que se han aplazado hasta el otorgamiento de la escritura, previo requerimiento de pago de dichas cantidades.

En estos casos, si el Vendedor decidiera resolver la compraventa, tendrá derecho a retener como propias las cantidades entregadas hasta la fecha por el Comprador, hasta el límite del diez por ciento (10%) del precio de la Compraventa, en concepto de cláusula penal que sustituye a la indemnización de daños y perjuicios.

Si el Vendedor optara por exigir el estricto cumplimiento del contrato, tendrá derecho a una indemnización consistente en la cantidad que resulte de aplicar al importe adeudado el interés de demora previsto en la estipulación Tercera del presente contrato.

b) A instancias del Comprador:

- a. La incomparecencia del Vendedor al otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la fecha fijada en el requerimiento previsto en la estipulación Sexta, salvo causa de fuerza mayor.
- b. El incumplimiento por el Vendedor del plazo de entrega previsto en la estipulación Quinta, salvo causa de fuerza mayor.

En tales casos, si el Comprador decidiera resolver la compraventa, el vendedor, además de devolver las cantidades entregadas por el Comprador, indemnizará a éste con una cantidad equivalente al diez por ciento (10%) del precio de la compraventa, en concepto de cláusula penal que sustituye a la indemnización de daños y perjuicios.

Si el Comprador optara por exigir el estricto cumplimiento del contrato, tendrá derecho a una indemnización consistente en la cantidad que resulte de aplicar al precio de la compraventa el interés de demora previsto en la estipulación Tercera del presente contrato.

DÉCIMA.- SANEAMIENTO Y EVICCIÓN

El vendedor se obliga a responder tanto de la legitimidad del título (evicción) como de los vicios ocultos (saneamiento). A la presente compraventa le son de aplicación en particular el régimen de garantías y responsabilidades previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Efectuada la entrega o con anterioridad a la misma, y una vez terminada la vivienda, el vendedor podrá solicitar al Comprador que, en un plazo no inferior a treinta días, manifieste por escrito las posibles deficiencias observadas, a los solos efectos de facilitar su pronta reparación, y sin que ello suponga merma alguna de los derechos que al comprador le otorgue la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

UNDÉCIMA.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE OBRA

El Vendedor podrá efectuar en las obras aquellas modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este contrato. Tales modificaciones deberán necesariamente contar con la aprobación del Comprador si conllevan modificación del precio.

Para el caso de que el Comprador no estuviere de acuerdo con dichas modificaciones, se le reconoce la posibilidad de resolver el contrato, con la devolución íntegra de las cantidades entregadas a cuenta hasta ese momento.

Cualquier modificación o reforma propuesta por el Comprador y aceptada por el Vendedor será objeto de formalización documental, que contendrá descripción de su contenido y las repercusiones que pudiera tener en el precio y en el plazo de entrega.

DUODÉCIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES

Se fija como domicilio legal del Comprador a todos los efectos el que figura en el encabezado de este contrato, hasta que se entreguen las fincas transmitidas. A partir de dicha fecha, se entenderá como domicilio legal el de la finca objeto de este contrato.

El domicilio del Vendedor será su domicilio social, que figura en el encabezamiento de este contrato.

DECIMO TERCERA.- FUERO

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del lugar en que se encuentra el inmueble objeto del contrato.

Y en prueba de conformidad ambas partes firman el presente contrato que se extiende por duplicado en el lugar y en la fecha indicados en el encabezamiento.

El Comprador

El Vendedor