

CONTRATO COMPRAVENTA Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato **EXPOSICIÓN**. - Que la mercantil XXX, es dueña del pleno dominio de la siguiente finca: **URBANA**. - **FINCA**: Linda: XXX. **INSCRIPCIÓN**. - Registro de la Propiedad de Barcelona, al tomo XXX, libro XXX, folio XXX, finca XXX. **II**. - **LA PROMOTORA** ha contratado un préstamo hipotecario que grava, entre otros, el elemento objeto del presente contrato. A tal efecto, la parte compradora confiere autorización y mandato tan amplio como en derecho se requiere y sea necesario, para que la vendedora o quien ella designe pueda concertar y formalizar un préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles objeto del presente contrato, con las condiciones que estime convenientes; y para que hasta el momento de la entrega de la vivienda pueda modificar, novar y dividir tal hipoteca de acuerdo con las condiciones de pago pactadas, distribuyendo las responsabilidades que la garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines. **III**. - Que interesando al **COMPRADOR** la adquisición de una vivienda a construir en la promoción conviene en el presente contrato de compraventa sujeto a las siguientes **CONDICIONES PARTICULARES PRIMERA**. - **OBJETO DE ESTE CONTRATO** EL **VENDEDOR** vende al **COMPRADOR** LA FINCA DESCRITA EN EL ANTECEDENTE I - Vivienda en la Planta XXX. como cuerpo cierto, con cuantos usos, derechos, obligaciones, acciones y servicios sean inherentes, incluida la parte proporcional que le corresponde en los elementos comunes del edificio y urbanización. La transmisión de la vivienda se efectuará libre de cargas y gravámenes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública comprometiéndose expresamente el **VENDEDOR** a la liberación económica de cualquier gravamen existente con anterioridad o simultáneamente al otorgamiento de escritura pública de compraventa, así como en su caso a su posterior cancelación registral, salvo que conforme a lo previsto en el presente contrato, el comprador se subroga en la hipoteca en cuyo caso será de aplicación lo pactado en este documento al respecto. Se adjunta al presente contrato como **ANEXO N° 1** plano de la vivienda con su superficie, como **ANEXO N° 2** memoria de calidades de la vivienda. **SEGUNDA**. - **PRECIO** El precio de la presente compraventa de vivienda asciende a la cantidad de XXX. **TERCERA**. - **FORMA DE PAGO** Como forma de pago del precio convenido se pacta la siguiente forma: A) La cantidad de XXX en este acto por el **COMPRADOR**; sirviendo recibo y la más formal carta de pago este mismo documento. B) La cantidad de XXX se abonará en el momento de la formalización de la Escritura Pública de compraventa, si bien el comprador por la cuantía que responda la finca por principal podrá subrogarse en el préstamo hipotecario al que se refiere el expositivo III, siendo todos los gastos derivados de la subrogación por cuenta del comprador y debiendo abonar, en su caso, la diferencia mediante cheque bancario o al contado. Igualmente la parte compradora deberá abonar, en el mismo momento de la firma de la escritura pública de compraventa, también mediante cheque bancario conformado o al contado, en concepto de I.V.A que salvo modificación tributaria asciende a la cantidad de XXX en el mismo acto. A tal efecto, la **PROMOTORA**, comunicará por escrito al **COMPRADOR** sobre su intención de subrogarse o no en el préstamo hipotecario, informándole sobre las condiciones del mismo. En el supuesto de que el **COMPRADOR** optara por no subrogarse, y por tanto por el pago al contado de este último plazo, deberá comunicarlo por escrito a la **PROMOTORA** en el plazo de 15 días a contar desde la recepción de la notificación; en caso contrario se entenderá que el **COMPRADOR** acepta y se subrogará en dicho préstamo. En el supuesto de que aceptada la subrogación de conformidad con lo previsto en el párrafo anterior, finalmente el **COMPRADOR** decidiera no subrogarse en dicho préstamo, y no hubiera comunicado dicha circunstancia a la **PROMOTORA** en la forma y plazo antes previstos, el **COMPRADOR** deberá asumir los gastos de cancelación de la hipoteca de los inmuebles objeto de esta compraventa. Todos los pagos pactados en la presente estipulación serán inexcusables para el otorgamiento de la citada escritura de compraventa y consiguiente entrega del objeto de este contrato. **CUARTA**. - **SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUSCRITO POR LA PARTE VENDEDORA**. El **COMPRADOR** podrá subrogarse (siempre y cuando llegue a un acuerdo a efecto con el Banco.....), en el préstamo con garantía hipotecaria referido en el **EXPOSITIVO III** del presente contrato. La **PROMOTORA** queda exenta de toda responsabilidad si por la entidad crediticia no se admite la subrogación en el préstamo hipotecario. Dicha subrogación se producirá, en su caso, con las siguientes condiciones: a) La subrogación se producirá en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa. Previamente, la **PROMOTORA** deberá haber distribuido la responsabilidad hipotecaria de forma que las fincas objeto de este contrato respondan como máximo de la cantidad que figura en la letra B) de la Estipulación Tercera anterior. Al efecto, el **COMPRADOR** faculta expresamente a la **PROMOTORA** para que proceda a la distribución de la responsabilidad del citado préstamo hipotecario entre los distintos elementos inmobiliarios que surgirán de la División de la finca. b) En el momento de la subrogación la **PROMOTORA** percibirá directamente de la Entidad Bancaria, el importe total del préstamo concedido sobre las fincas. c) Desde el momento de la subrogación, el **COMPRADOR** asumirá frente a la Entidad de Crédito,

la obligación de devolución del préstamo hipotecario, con sus intereses y comisiones correspondientes, en los plazos y condiciones fijadas en la Escritura de préstamo hipotecario, la cual se ha puesto a disposición de la parte COMPRADORA. d) El COMPRADOR, si así se lo exigiese la entidad prestamista, deberá abrir cuentas corrientes en dicha entidad para domiciliación de los pagos. e) En el supuesto de que la entidad bancaria atribuyera a los elementos inmobiliarios objeto de compraventa un valor de responsabilidad hipotecaria que fuera inferior al importe correspondiente al pago a realizar a la entrega, el COMPRADOR deberá abonar la diferencia al contado, en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa. A tal efecto, la VENDEDORA facilitará su total colaboración de cara a que la Entidad Crédito conceda la ampliación de la hipoteca para cubrir dicho diferencial. f) En lo que concierne a los intereses del préstamo la parte vendedora vendrá obligada a pagar los que se devenguen con anterioridad al otorgamiento de la escritura y subrogación en el préstamo. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los intereses devengados desde la puesta a disposición del objeto del presente contrato si el otorgamiento de la escritura y subrogación se demoran por causa que le sea imputable.

C L Á U S U L A S G E N E R A L E S

PRIMERA.- POSESIÓN Hasta la Escritura Pública de Compraventa la PROMOTORA conservará la posesión de los elementos inmobiliarios del presente contrato.

SEGUNDA.- ENTREGA DE LLAVES

1. El acto de entrega se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

2. Al tiempo de la entrega de la vivienda la VENDEDORA entregará al COMPRADOR la Licencia de Primera Ocupación, así como la restante documentación técnica legalmente exigible.

3. El COMPRADOR se compromete expresamente a firmar la Escritura de Compraventa en el plazo máximo de quince días (15 días) desde el requerimiento en el que se le comunique la puesta a disposición de la finca, y en el caso de no llevarse a efecto la PROMOTORA podrá compeler judicialmente al COMPRADOR a otorgarla de conformidad con el Artículo 1279 del Código Civil, o proceder a la resolución del contrato de conformidad con lo previsto en la estipulación tercera de estas Condiciones Generales.

4. Antes del otorgamiento de Escritura Pública de Compraventa y en la fecha que ambas partes convengan, comparecerán en la vivienda, por sí o por persona debidamente autorizada al efecto a fin de formalizar "Acta de Recepción", en la que se hará constar el estado de la vivienda y sus instalaciones, sometiéndose las partes desde ahora, en caso de discrepancia a la decisión del Arquitecto y Director de Obra.

5. El COMPRADOR autoriza a la promotora para que utilice y disponga de Oficina de Ventas, Piso Piloto y Vallas Publicitarias en el inmueble o parcela de que formará parte la vivienda objeto de éste contrato, así como el acceso a los mismos del público interesado durante todo el tiempo que dure la venta total de la Promoción.

TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. La falta de pago por el COMPRADOR de cualquiera de las cantidades aplazadas a que se refiere la estipulación de las CONDICIONES PARTICULARES o el incumplimiento por aquel de cualquiera de las obligaciones que contrae por el presente contrato, tanto de las CONDICIONES PARTICULARES como de las GENERALES facultará a la PROMOTORA a su libre elección para o bien exigir el cumplimiento del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o bien, declarar resuelto en pleno derecho el presente contrato y consiguiente resolución automática de la transmisión, quedando el objeto del presente contrato en plena propiedad de XXX y haciendo ésta suyas, como indemnización por daños y perjuicios y pena por incumplimiento, el 100% de las cantidades hasta entonces percibidas, o que hubieren debido percibirse por el VENDEDOR de acuerdo a éste contrato, y hasta el momento de la resolución. A estos efectos las partes pactan expresamente que las cantidades aplazadas que figuran en éste documento, y que por cualquier causa no fueran abonadas a su vencimiento, devengarán el 10% de interés anual desde la fecha del vencimiento del pago hasta en la que realmente lo haga efectivo.

CUARTA.- PROPIEDAD HORIZONTAL, ESTATUTOS, NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR.

A) La finca objeto de éste contrato de compraventa forma parte de una edificación cuya declaración de obra nueva se ha efectuado por la PROMOTORA, así como su constitución en régimen de propiedad horizontal para su inscripción como finca registral independiente. El comprador autoriza al vendedor para constituir las servidumbres que fuesen precisas para el adecuado uso de la parcela conforme al destino previsto y, en especial, para constituir servidumbres o cesiones a favor de las empresas suministradoras.

B) El COMPRADOR acepta desde ahora, y en cuanto no sean contrarios al derecho los términos de las escrituras de declaración de obra nueva, división o segregación del inmueble, así como la constitución en régimen de propiedad horizontal y los estatutos de la comunidad y normas de régimen interior, obligándose a cumplirlos en todos sus términos.

C) El comprador faculta irrevocablemente a XXX, otorgándole a estos efectos poder especial irrevocable, tan amplio como en derecho se requiera, para que directamente y sin necesidad de intervención ni de aprobación o aceptación que se entienda concedida por éste acto, establezca los estatutos del régimen de propiedad horizontal pudiendo modificarlos o subsanarlos durante la construcción de las viviendas y fije las cuotas de participación correspondientes, e inste su inscripción en el Registro de la Propiedad; y apruebe las reglamentaciones que considere preciso para regular la convivencia y el sostenimiento de las cargas y gastos comunes, aceptando plenamente los actos y documentos que a tal fin realiza y otorgue la

sociedad que actuará con arreglo a criterios de equidad, quedando igualmente facultada la PROMOTORA para introducir en los documentos antes mencionados cuantas alteraciones, subsanaciones, modificaciones o correcciones sean necesarias en función del proyecto o construcción de la edificación o por decisión de la autoridad urbanística, así como las necesarias para obtener su correcta inscripción en el registro de la Propiedad. El comprador se obliga a sustituir todos los documentos públicos y privados que sean necesarios para hacer valer el presente apoderamiento. D) EL COMPRADOR acepta desde este momento el porcentaje que se asigne a su finca en los elementos y zonas comunes dentro de la Comunidad de Propietarios en régimen de propiedad horizontal a constituir, y que servirá de base para determinar sus derechos y obligaciones, así como su aprobación a los gastos de la misma, comprometiéndose a pagarlos. E) El objeto de este contrato llevará consigo los derechos y obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal de la construcción que se levante sobre la parcela, en las condiciones que en el presente contrato y anexos se establecen, de acuerdo con el título constitutivo del Conjunto. Los terrenos y edificaciones que no se incluyan expresamente en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal no formarán parte del mismo. Todos los gastos y costes de conservación, mantenimiento y limpieza de los elementos comunes así como en su caso los de vigilancia y seguridad propios del conjunto edificado deberán ser satisfechos por todos los propietarios de dicho conjunto, en función de sus respectivas cuotas. En su caso, correrán por cuenta del comprador todos los gastos y costes antedichos que se devenguen desde la puesta a su disposición de la vivienda y/o anejos, si la entrega se demora por su causa. QUINTA.- GARANTIAS. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 19 y 20 de la Ley de Ordenación de Edificación, el promotor suscribirá 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. Tendrá la consideración de tomador del seguro el promotor, salvo pacto expreso del promotor con el constructor para que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquel. Tendrán la consideración de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. La prima deberá estar pagada a la recepción de la obra y en el caso de que se hubiese pactado el fraccionamiento en periodos siguientes a la fecha de recepción, la falta de pago no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni quedará éste extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía. El cumplimiento de constitución de estas garantías será acreditado al Notario y al Registrador de la Propiedad a autorizar o inscribir, respectivamente las escrituras de declaración de obra nueva terminada y las actas de finalización de obras, las cuales tienen carácter obligatorio. Todas las cantidades entregadas a cuenta serán avaladas bancariamente según Ley. SEXTA.- GASTOS E IMPUESTOS. Todos los impuestos incluidos y gastos ocasionados por la declaración de obra nueva y construcción de propiedad horizontal, licencias o permisos los que graven la transmisión a favor de la parte vendedora hasta que la vivienda esté a nombre de la misma en el Registro de la Propiedad serán a cargo de la PROMOTORA. Todos los demás gastos e impuestos, serán de cuenta exclusiva del COMPRADOR. La plusvalía municipal, según Ley vigente; es decir, de la parte vendedora. Sin perjuicio de la fecha legal del devengo del Impuesto de Bienes Inmuebles y del carácter del sujeto pasivo del mismo de la persona que en tal fecha resulte propietario de la finca objeto de este contrato, ambas partes contratantes acuerdan que, el importe del citado impuesto correspondiente al año de la fecha de la puesta a disposición de la vivienda será por cuenta y cargo de la parte vendedora. En su caso, correrán por cuenta del comprador los impuestos y arbitrios de toda clase relativos al inmueble objeto del presente contrato devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y/o anejos, si la entrega se demora por su causa. SEPTIMA.- DOMICILIO Y DOCUMENTACION. A efectos de notificación y requerimientos, hasta la entrega de llaves se tomará como domicilio del COMPRADOR el señalado en la comparecencia del presente contrato. Desde la entrega de llaves, se considerará domicilio de la parte COMPRADORA la vivienda objeto del presente contrato. Cualquier modificación del domicilio del comprador deberá comunicarse, para que surta efectos, de manera fehaciente a la PROMOTORA. Sin este requisito se entenderán válidamente practicadas cualquier notificación o requerimiento que se realice en el domicilio que consta en este contrato. A efectos de notificaciones la PROMOTORA señala como domicilio el siguiente: C/XXX (XXX). OCTAVA.- DOCUMENTACIÓN Y RÉGIMEN APLICABLE. En todo momento se encontrarán a disposición del COMPRADOR la información y los documentos a que se refiere el Real Decreto 515/1989 de 21 de Abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, se adjuntan al presente contrato, como ANEXO N° 4, los siguientes documentos: Identificación concreta del Promotor, Constructor, Arquitectos y Aparejadores, reseñándose datos de constitución en caso de ser personas jurídicas y filiación completa de las personas físicas. El presente contrato constituye una compraventa de cosa futura, admitida

en nuestro ordenamiento jurídico, en cuanto que la vivienda que la PROMOTORA se obliga a transmitir todavía no se halla construida y su concreción y determinación se realizarán de acuerdo con lo previsto en las CONDICIONES PARTICULARES y GENERALES de este contrato.

NOVENA.- REGLAS DE INTERPRETACIÓN. Cuando exista contradicción entre las CONDICIONES GENERALES y las CONDICIONES PARTICULARES específicamente previstas para este contrato, prevalecerán éstas sobre aquellas. En lo no previsto en el párrafo anterior, serán de aplicación las disposiciones del Código Civil sobre la interpretación de los contratos. Los meros errores materiales cometidos en la redacción del presente contrato se entenderán automáticamente subsanados, prevaleciendo a estos efectos la descripción, cuota y superficie contenidas en la escritura que se otorgue de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA.- CESIÓN La parte compradora admite y autoriza expresamente, la cesión de los derechos y obligaciones aquí adquiridos por la vendedora a favor de terceros, sean éstas personas físicas o jurídicas, quienes quedarán subrogados mediante la cesión en la posición jurídica de la vendedora y sin que la cesión suponga variación alguna de las condiciones pactadas en el presente contrato. En tal caso la cesión, siempre bajo responsabilidad del comprador, deberá efectuarse en documento público y notificarse a la promotora, sin lo cual no surtirá efecto frente a ésta. Además si la cesión tiene lugar con anterioridad a los vencimientos de cualquiera de los efectos a los que se refiere la estipulación tercera b) será requisito indispensable su pago anticipado o excepcionalmente previa autorización de la promotora su sustitución por nuevos efectos cuyo aceptante sea el cesionario. Ambas partes pactan expresamente que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior tiene carácter esencial para que la cesión pueda tener efecto alguno frente a la promotora. Cualquier cesión de derechos posterior a la notificación de la firma de la correspondiente escritura pública de compra-venta, carecerá de efectos frente a la promotora quien otorgará la escritura pública de compra-venta a favor de quien figura como COMPRADOR en este contrato.

UNDÉCIMA.- PROTECCIÓN DE DATOS. La promotora como responsable de su fichero de administración y organización, garantiza el pleno cumplimiento de la normativa de la normativa de protección de Datos de Carácter Personal, y así, de acuerdo con la Ley Orgánica 15/99 de Protección de Datos de carácter Personal, queda informado el COMPRADOR de la incorporación de sus datos a los ficheros existentes en la Promotora. Así mismo la Promotora garantiza los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, ejercitables por el interesado afectado, en los términos previstos en la L.O. 15/99. A efectos de lo establecido en la Ley Orgánica 15/99 de Protección de Datos de Carácter Personal, el COMPRADOR autoriza al PROMOTOR, para que los datos que consten en los contratos de reserva, cesión o compra-venta sean cedidos por el Promotor al Banco XXX. o cualquier otra entidad bancaria, con el fin de obtener la mejor financiación, datos que serán objeto de tratamiento automatizado, integrándose en fichero de clientes del Banco..... o cualquier otra entidad, para posibilitar el normal desarrollo de la operación concertada o que se concierte. Se advierte al COMPRADOR de su derecho a obtener información de dichos datos, a oponerse a su tratamiento por causas fundadas y legítimas, así como a solicitar rectificación o cancelación si fueren inexactos o incompletos, en los términos previstos en la L.O. 15/99, a cuyo efecto deberá dirigirse al banco correspondiente. Así mismo, el COMPRADOR, autoriza al PROMOTOR, para que los datos personales que se contengan en dichos documentos o los que se originen en su desarrollo se cedan a la entidad correspondiente, para su tratamiento con la finalidad de preparar u ofertar otras operaciones o servicios que preste en la actualidad o en el futuro, y para que dichos datos sean cedidos a cualquier empresa que esté integrada o que se integre en el Grupo empresarial al que la entidad bancaria pertenezca, a fin de ofrecerle un servicio personalizado y acorde con sus necesidades. En cualquier caso, el consentimiento otorgado a tal efecto, se entenderá prestado incluso para cuando cese la relación contractual con el promotor.

DUODÉCIMA.- FUERO Para todas las cuestiones que pudieran derivarse del cumplimiento e interpretación de este contrato, las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de XXX. Y, en prueba de conformidad, las partes firman en todas sus hojas el presente contrato que se extiende por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha al principio indicados.

FDO. EL COMPRADOR FDO. LA PROMOTORA