

Muy señores nuestros,

Después de revisar el contrato de compraventa, en adelante "contrato", propuesto por Arju, S.A para las viviendas VPPB de Arroyo del Fresno, los adjudicatarios firmantes de esta comunicación queremos trasladarles nuestros comentarios sobre la redacción de ciertas cláusulas, principalmente relacionados con el aval de las cantidades a entregar en la firma del contrato y con el plazo límite de inicio de las obras. Entendemos que el contrato debe reflejar los comentarios incluidos en los puntos abajo enunciados.

1. En la cláusula segunda del contrato se indica que las cantidades entregadas gozarán de las garantías establecidas según Ley 57/68 una vez iniciada la construcción del inmueble, mientras que en la cláusula séptima se deja entrever la posibilidad de no obtener tal garantía.

En nuestra opinión el contrato no cumple la Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. En particular, el artículo 2 de la citada ley deja claro que el contrato debe especificar el aval o contrato de seguro y la entidad avalista o aseguradora. Esto es, las cantidades entregadas junto con la firma del contrato deben estar avaladas en el mismo momento de la entrega, y no posteriormente. Además, la Ley 57/68 se especifica en el Art 2 que de no cumplir los plazos de construcción o no se iniciara la misma, el cedente (el promotor, en este caso) debe devolver las cantidades aportadas más el seis por ciento de interés anual, en lugar del 1% que se indica en el contrato.

2. El contrato debe especificar no solo la fecha límite de entrega de llaves, sino también la fecha límite de inicio de las obras (i.e. firma del Acta de Replanteo), en línea con la Ley 57/68. Además, la cláusula resolutoria debe especificar que la parte vendedora podrá resolver el contrato si se incumplen cualquiera de ambos plazos, en cuyo caso se le devolverán todas las cantidades entregadas más el interés anual marcado por la propia Ley 57/68. El contrato debe especificar que Arju, S.A. debe asegurar la inscripción de las parcelas a su nombre en el registro de la propiedad al inicio de la ejecución de las obras y, en caso de no obtenerse, la parte vendedora podrá resolver el contrato de la forma anteriormente comentada.

3. En la cláusula segunda del contrato no se especifican las distintas opciones de pagos, según se nos comunicó por e-mail el 31 de diciembre. El contrato deberá concretar cómo y cuándo se realizará el pago de las 20 mensualidades (e.g. cinco primeros días de cada mes), para aquellos que opten por pagar hasta el 30% del importe de la vivienda, dando la posibilidad de recuperar alguna cuota impagada en caso de incumplimiento de la misma (esto es, el impago de una mensualidad no debe suponer el incumplimiento automático del contrato). Así mismo, para aquellos que opten por satisfacer una cantidad superior al 30% del precio de la vivienda a la firma del contrato, explicar cómo se aplicará la bonificación del 7% y cómo estarán avaladas las cantidades aportadas por encima del 30%.

Con respecto a la firma de la escritura pública para la entrega de llaves, y el correspondiente pago, se debe avisar a la parte compradora con mucha más antelación que los 3 días que se indican en la cláusula quinta (consideramos que al menos dos meses para facilitar la preparación de las cantidades a abonar).

4. En la cláusula cuarta se indica que Arju, S.A asumirá los gastos de constitución y división del préstamo hipotecario suscrito sobre la vivienda. El contrato debe incluir que Arju, S.A también asume los gastos de cancelación de dicho préstamo hipotecario. Así mismo, el contrato debería especificar que el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será de cuenta de Arju, S.A., tal y como constaba en la cláusula cuarta del Contrato de Reserva.
5. En la cláusula octava del contrato se indica que en caso de algún incumplimiento de pago por parte del comprador, éste pierde la totalidad de las cantidades entregadas. Consideramos que esta cláusula es abusiva y que debe limitarse a un porcentaje reducido sobre el precio total de la vivienda. El contrato debe especificar también qué ocurre si el adjudicatario no cumple los requisitos de acceso para la adquisición de la vivienda, y en qué momento se deben cumplir dichos requisitos (¿sólo a la firma del contrato o también a la entrega de llaves?).
6. En cuanto a la posible modificación del precio, y por tanto de los metros útiles, por alteración del Proyecto, debe limitarse a un porcentaje máximo sobre el precio de la vivienda. En caso de superarse dicho límite el comprador podría resolver el contrato sin penalización alguna.
7. En la cláusula décima, "Adendas", el plano de la vivienda aportado por Arju, S.A. debe estar completamente acotado y la memoria de calidades ampliamente detallada. Así mismo, y en cumplimiento del artículo 2 de la referida Ley 57/1968, debe incluirse documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades anticipadas (aportar copia del certificado que Arju, S.A. haya firmado con la entidad bancaria/aseguradora para poder certificar el aval/seguro).
8. Entendemos que como documentación necesaria para el visado del contrato ante la Conserjería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid también es necesario aportar fotocopia cotejada del documento nacional de identidad (en el contrato sólo se especifica Consulta de Localización de Registros del Registro de la Propiedad y ejemplar copia de la declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio del año 2.012).
9. El turno de orden para la elección de garajes y trasteros deberá corresponder con el turno de orden que se tuvo en la elección de la vivienda, lo cual debe quedar especificado en el contrato.

Por último, si bien en el e-mail del 31 de diciembre se hace referencia a que se debe suscribir el contrato de compraventa antes del 20 de enero, el borrador del contrato lo recibimos en e-mail de 14 de enero. Consideramos que la notificación previa con un plazo mínimo de 15 días a la que hace referencia el Contrato de Reserva, cláusula primera, no se puede efectuar hasta que no se disponga del contrato definitivo, ya que el documento remitido el 14 de enero se trata, como se apunta en el propio e-mail, de un borrador. Por ende, consideramos que el plazo del 20 de enero, aparte de ser irrealista al haber recibido el borrador del contrato el 14 de enero, no aplica. Entendemos que una vez dispongamos del contrato definitivo podremos proceder a la firma del mismo en el plazo de 15 días desde la oportuna notificación, en línea con el Contrato de Reserva.

Atentamente,

Los adjudicatarios de las viviendas:

- ...

- ...

- ...