

# Puntos a modificar y negociar en el contrato de compraventa de ARJUSA

## 1. AVAL o CONTRATO DE SEGURO

El contrato no cumple la Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Os paso un enlace a la ley, que es muy corta (7 artículos):

[http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1968-909](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1968-909)

Como se ha comentado en anteriores post, en dicha ley se especifica en el Art. 2 que **el contrato debe especificar el aval o contrato de seguro y la entidad avalista o aseguradora**. Así lo cumple, por ejemplo, el contrato de Amenabar. Nuestro contrato sin embargo indica que:

*"Las cantidades entregadas a cuenta gozarán de las garantías establecidas según Ley 57/68 de 27 de Julio de Garantía de Entregas a Cuenta, una vez iniciada la construcción del inmueble"*  
(en la CLAUSULA II)

*"De no ser obtenida la garantía establecida por la Ley 57/68, la parte vendedora podrá resolver el presente documento, debiendo devolver a la compradora la totalidad de las cantidades entregadas, más el 1% de interés anual,"* (en la CLAUSULA VII RESOLUTORIA).

Eso que indican de la figura del Project Monitoring no sé que será pero claramente no es un aval ni un seguro. Esto es, las cantidades entregadas junto con la firma del contrato deben estar **avaladas en el mismo momento de la entrega**, no posteriormente como indica Arjusa. Esto es muy importante, porque pongamos el supuesto de que la promotora quebrara antes del inicio de la construcción, ¡vete tú a recuperar el dinero entregado!

Además, en la citada Ley 57/68 se indica en el Art 2 que de no cumplir los plazos de construcción o no se iniciara la misma, el promotor debería devolver las cantidades aportadas más el seis por ciento de interés anual, y no el 1% que pone en el contrato.

## 2. PLAZOS

El contrato debe **especificar la fecha límite de inicio de las obras** (i.e. firma del Acta de Replanteo), en línea con la Ley 57/68. En el contrato de Amenabar se indica que tendrá lugar en el primer semestre de 2014. Esto es importantísimo, porque tal y como está redactado el contrato nuestro dinero podría quedar "atrapado" hasta el 31 de Diciembre de 2016, fecha límite de entrega de llaves, aunque no iniciaran las obras.

El plazo límite de entrega de llaves me parece coherente, ya que nos indicaban que estimaban que las obras comenzarían en junio 2014 y acabarían en abril-junio 2016, con lo que habría 6 meses de margen para la entrega de llaves. Según la fecha límite de entrega de llaves, considero que el plazo límite de inicio de obras debería ser en torno a octubre 2014. Si para entonces no se hubieran iniciado las obras (por ejemplo si no pudieran encontrar financiación para la construcción), podríamos pedir la devolución de las cantidades entregadas.

## 3. PAGOS

En este borrador faltan muchas cosas con respecto al tema de pagos: indicar todo lo del pago del 30% más el 10% a plazos, cómo se realizan dichos pagos a plazos, la bonificación del 7% para los que paguen más del 30%, etc.

#### **4. GASTOS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA**

El contrato no recoge que Arjusa asumirá los gastos de cancelación de la posible (y segura) hipoteca que Arjusa suscribirá con una entidad bancaria sobre nuestra futura casa. Debe ponerlo, como hace el contrato de Amenabar, son unos gastos que no debe asumir en ningún caso el comprador, y más teniendo en cuenta que será una hipoteca sobre la que él no ha podido negociar las condiciones.

#### **5. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**

Indican en la Cláusula VIII PENAL que realizamos algún incumplimiento de pago (por ejemplo, impago de una mensualidad o a la entrega de llaves) perdemos **la totalidad** de las cantidades entregadas. Esto me parece una barbaridad. En el contrato de Amenabar indica que se pierde como mucho el 20% del precio de la vivienda. Esto se debe cambiar a un porcentaje razonable. Imaginemos por ejemplo que uno paga el 40% con la firma del contrato y por razones de trabajo se cambia a otro país antes de la entrega de vivienda, con el contrato tal y como está redactado perdería el 40% del precio de la vivienda!