

ANEXO
ESTIPULACIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

EG1ª. APLICACIÓN DE ESTAS CLAUSULAS GENERALES.

Las Estipulaciones Generales que constan en el presente documento serán de aplicación a los Contratos Privados de Señal, de Reserva y de Compraventa que se formalicen entre el CLIENTE Y el PROMOTOR. Estas Estipulaciones Generales quedarán incorporadas a dichas contrataciones.-----

EG2ª. PERSONALIDAD DEL PROMOTOR.

El PROMOTOR, de acuerdo con lo expresado en todos los Contratos, es la sociedad mercantil denominada FERROCARRIL PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L., con CIF número B-86462249, domiciliada en C/ Marie Curie 5-7, Rivasvaciamadrid, constituida por tiempo indefinido mediante escritura de fecha 8 de Mayo de 2014, ante el Notario de Don Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 1.285 de Orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 29.976, Folio 145, sección 8, hoja número M-539442.

EG 3ª. PERSONALIDAD DEL CLIENTE

En todos los Contratos, el CLIENTE es la otra parte contratante, quien, señala, reserva o adquiere los inmuebles objeto de cada contratación. Los datos que constan en los Contratos son los manifestados por el CLIENTE bajo su responsabilidad y se compromete a acreditarlos oportunamente, donde, como y cuando resulte pertinente. -----

EG 4ª. CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES

En el Contrato de Reserva, el PROMOTOR reserva al CLIENTE los inmuebles reseñados en dicho contrato como compromiso de ambas partes en la posterior formalización de un contrato privado de compraventa. En el Contrato Privado de Compraventa, el PROMOTOR vende al CLIENTE los inmuebles reseñados en dicho contrato. -----

Las características de los inmuebles objeto de contratación las conoce el CLIENTE por haber sido examinadas por él con todo detalle, tanto en la descripción de los inmuebles y general del edificio, como en sus zonas comunes y servicios accesorios, así como en los materiales empleados en la construcción. La venta se efectuará con cuantos derechos y obligaciones, usos y servidumbres sean inherentes a la finca y resulten del proyecto de edificación. -----

Se acuerda, a los efectos oportunos, que los documentos y contratos únicamente válidos son, específicamente, los contratos y sus Anejos, todos y cada uno de ellos debidamente firmados por las partes. -----

Para la plena eficacia de cualquier documento o contrato que difiera o contradiga los Contratos y sus Anejos, se deberá hacer constar así por las partes, a través de la firma del correspondiente anexo a dichos Contratos. -----

EG 5ª MODIFICACIONES EN LOS INMUEBLES

El CLIENTE conoce, entiende y acepta que en los proyectos técnicos y en las obras de edificación resulta de todo punto necesario e inevitable efectuar alteraciones durante las fases de su desarrollo y su ejecución, modificaciones que pueden afectar a los elementos comunes del conjunto de la edificación y a los concretamente privativos de los inmuebles, tanto en su distribución, como en la superficie, las calidades de los materiales, los servicios previstos, etcétera. Igualmente, el CLIENTE conoce, entiende y acepta que las alteraciones vienen motivadas por muy diversos motivos, aunque principalmente por la corrección de alguna inexactitud, imprecisión o carencia, o por la imprescindible inclusión de algunas obras no previstas a la hora de ser diseñados, así como por ser necesaria la adaptación al proyecto de ejecución o para la obtención de la pertinente Licencia de Obras. -----

Por lo antes expuesto, el CLIENTE, plenamente consciente de las consecuencias inherentes a las alteraciones mencionadas anteriormente, concede al PROMOTOR la plena facultad, sin necesidad de obtener su consentimiento o intervención, de efectuar variaciones de cualesquiera orden e importancia durante la ejecución de la obra de todo el edificio o conjunto urbanístico, tanto en los elementos comunes de la edificación como en los privativos correspondientes a cada uno de los inmuebles o viviendas incluso creando nuevas fincas o modificando las existentes, autorizando y facultando expresamente el CLIENTE al PROMOTOR igualmente, a que rectifique, en este sentido y sin su intervención, cuanta documentación y proyectos sean pertinentes, así como la escritura de obra nueva y división horizontal. -----

Los cambios sustanciales que supongan la variación de las superficies de los inmuebles en más o menos un porcentaje superior al 5% del pactado en el presente contrato, facultarán al CLIENTE para resolver unilateralmente el Contrato en la forma establecida en la EG 17ª.1.-----

EG 6ª SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO

6.1. Caso de Viviendas con Protección Pública (VPP)

En los casos en que las viviendas de la promoción estén sujetas a régimen de protección pública, al respecto del precio, se conviene y establece expresamente que dicho precio será el que conste en la Calificación Definitiva de Vivienda con protección Pública otorgada por la Administración competente. Asimismo, si se aprobara una nueva normativa de precios máximos a la que, según sus disposiciones, pudiera acogerse la promoción, se acuerda que el CLIENTE presta su expreso consentimiento a la actualización del precio a los nuevos precios máximos de venta aprobados, obligándose a suscribir, como condición esencial entre las partes, todos aquellos documentos que, a los efectos oportunos y frente a la Administración, para la pertinente tramitación administrativa, o frente a cualquier tercero, pudieran resultar necesarios a los fines de la actualización. ---

Con independencia de que se estará a lo convenido en el párrafo anterior, en el Anexo de Hoja Económica que se acompaña al Contrato de Reserva o Privado de Compraventa se desglosa el precio indicado en tales contratos. -----

Serán por cuenta del CLIENTE los gastos que se deriven de la subrogación en el préstamo hipotecario y, producida ésta, los de cancelación de hipoteca en su día, así como todos los que se deriven de la escrituración otorgada ante notario, tanto de la escritura de compraventa como la de préstamo hipotecario, y los demás posteriores, así como los de registro. Asimismo, serán por cuenta del CLIENTE el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, en su modalidad de documentos notariales, que gravan la compraventa y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario. -----

EG 7ª, SOBRE LA FORMA DE PAGO DE LOS INMUEBLES

En los Contratos se fija una cantidad, como parte del pago, que se corresponde con el préstamo hipotecario que grava los inmuebles. Esta cantidad se ajustará en más o en menos, sin que ello altere el precio final de los inmuebles, en función de la distribución final del mencionado préstamo hipotecario liquidándose entre el CLIENTE y el PROMOTOR la diferencia respecto a la cantidad indicada en el contrato. -----

Respecto a las letras de cambio, representativas del pago aplazado se conviene específicamente que no podrán quedar pagos con vencimiento posterior a la fecha de escrituración de los inmuebles, vencimientos que, en ese caso, se entenderán automáticamente anticipados, debiendo satisfacer el CLIENTE, con anterioridad a dicha escrituración y en su totalidad, tales pagos.-----

EG 8ª. SOBRE LA SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El CLIENTE tiene la posibilidad de subrogarse o no en el préstamo hipotecario constituido para la promoción y que grava los inmuebles objeto de contratación.

En caso de subrogación del CLIENTE en el Préstamo Hipotecario, el CLIENTE acepta las obligaciones tanto personales como reales inherentes y en la forma y condiciones establecidas en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el expositivo de los Contratos y se subroga en el préstamo hipotecario que grava los inmuebles, asumiendo como deudor personal todas las obligaciones del transmitente, sin renovación. -----

En todo caso, no eximirá al CLIENTE de su obligación de pagar el precio del contrato, la no subrogación en el préstamo hipotecario, cualquiera que sea la causa para no llevar a cabo la misma.-----

EG9ª. CANTIDADES ENTREGAS A CUENTA

Las cantidades anticipadas a la construcción, y sus intereses correspondientes, se garantizarán mediante aval o póliza de seguro formalizados con entidad bancaria o aseguradora, conforme a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas a la construcción y venta de viviendas, y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el que el PROMOTOR se obliga a la devolución de las cantidades percibidas a cuenta, más los intereses legales de dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, en el caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos determinados en el Contrato o no se obtenga la licencia de primera ocupación. -----

Dicho aval se formalizará conjuntamente con el crédito hipotecario y el documento que acredita dicha garantía, será inmediatamente solicitado por el PROMOTOR a la entidad con la que se formalice, acompañándose una copia de dicho documento para su expedición y entrega al CLIENTE. -----

El CLIENTE, a los efectos oportunos, se obliga a devolver al PROMOTOR el documento en que haya sido formalizado el aval o garantía, al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa, que no será formalizada sin la entrega de dicho documento, comprometiéndose el CLIENTE a satisfacer cuantos gastos se originasen, de todo orden, al PROMOTOR por el retraso en la escrituración, y en su caso por el extravío del documento de aval o garantía, así como a la suscripción y a su costa de cuantos documentos, privados o públicos, resultase necesarios para la cancelación efectiva de dicho aval o garantía por la entidad bancaria emisora del mismo. -----

EG 10ª. CARGAS Y AFECCIONES URBANÍSTICAS.

Con respecto a las afecciones fiscales, que constan como notas marginales de afección fiscal en todos los actos jurídicos que son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como, en su caso, a las cargas reales urbanísticas con las que estén gravados los inmuebles, se conviene que la compraventa se efectuará con dichas cargas y afecciones. El PROMOTOR se obliga a liquidar el contenido económico de las cargas y afecciones por las que legalmente haya de responder, aceptando específicamente el CLIENTE que la cancelación registral de tales gravámenes se produzca de oficio por vía de prescripción o caducidad. -----

En el caso de que existan espacios afectos a la edificación o conjunto urbanístico, el CLIENTE se obliga a contribuir, conforme a las participaciones indivisas correspondientes, en los gastos de conservación y mantenimiento de dichos espacios. Asimismo, el CLIENTE se obliga a transmitir, junto a los inmuebles, las participaciones indivisas de las fincas destinadas a dichos espacios, obligación que quedará impuesta a los futuros adquirentes de los inmuebles, debiendo reproducirse el presente contenido en los títulos por lo que se efectúen las sucesivas transmisiones. -----

EG 11ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN.

El CLIENTE manifiesta conocer y aceptar en su totalidad, declarando que los reúne y cumple íntegramente, todos los requisitos y condiciones de la normativa específicamente aplicable al régimen de viviendas con protección, así como las condiciones impuestas en el procedimiento que sirvió de base para la enajenación y adjudicación de la parcela objeto de promoción a favor del PROMOTOR, por lo que serán de la exclusiva cuenta y responsabilidad del CLIENTE las consecuencias de todo orden que, de no reunir tales requisitos o de su incumplimiento, se pudieran derivar. Asimismo, el CLIENTE se obliga a facilitar y a suscribir cuanta documentación le sea requerida. -----

A los debidos efectos, el CLIENTE asume las consecuencias y libera de toda responsabilidad al PROMOTOR para el caso de que la Administración competente o entidad adjudicante del concurso, antes de formalizarse la escritura de compraventa o posteriormente, considerase que el CLIENTE por cualquier causa o motivo, no reúne los requisitos y condiciones suficientes para ser titular adquirente, ocupante o usuario de las Vivienda con protección objeto de la promoción. En ese supuesto, los Contratos se tendrán por automáticamente resueltos, a todos los efectos, y el CLIENTE se dará por íntegramente satisfecho con la devolución de las cantidades entregadas. -----

Las condiciones impuestas en la adjudicación o adquisición del terreno para resultar adjudicatario de una vivienda con protección y las derivadas de la normativa de viviendas protegidas que son conocidas y aceptadas por el CLIENTE, constan en el Anejo entregado al CLIENTE a la firma de los Contratos. -----

De entre los requisitos y condiciones establecidas en la legislación específica, todos ellos conocidos por el CLIENTE y a cuyo completo cumplimiento se obliga expresamente, se recogen en los siguientes:

1º Que el precio pactado para la compraventa no excede de los máximos establecidos para los inmuebles sujetos a dicho régimen. -----

Que la vivienda ha de ser destinada a domicilio habitual y permanente, sin que en ningún caso puedan destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso, considerándose domicilio habitual y permanente cuando la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año.

Que los adquirentes o adjudicatarios no podrán transmitir intervivos, por ningún título, o ceder el uso de las viviendas para las que hubiesen obtenido subvención durante el plazo de cinco años desde su percepción, sin recabar autorización de venta de la Administración competente en materia de vivienda, la cual se concederá previo reintegro de la cantidad percibida en concepto de dicha subvención incrementada con los intereses legales desde el momento de su percepción. Estas limitaciones se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el registro de la propiedad donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal. -----

Los propietarios o usuarios de las viviendas estarán obligados a atender las obras de conservación o de policía o higiene de los edificios o viviendas protegidas.-----

El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas de Protección Pública tendrá la duración de 15 años a contar desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que se hubiere obtenido préstamo cualificado, a contar, igualmente, desde la fecha de calificación definitiva.-----

Las Viviendas con Protección Pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, u las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, únicamente por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto. Para el supuesto de que se hubiese disfrutado de un derecho de superficie o suelo gratuito, el interesado deberá restituir a la Administración aprobante un importe equivalente a la mitad de precio legal de la vivienda en el momento de la descalificación. -----

2º.-El Decreto 74/2009 de 30 de julio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid establece que los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública, deberán presentarse por el PROMOTOR ante la Consejería competente en materia de vivienda, para su visado con la solicitud de calificación definitiva, y en el supuesto de que la vivienda se vendiese o arrendase después de concedida la calificación definitiva, en el plazo máximo de diez días a partir de la suscripción del contrato y que los contratos privados de compraventa y las escrituras públicas de compraventa deberán incluir, con carácter obligatorio, las siguientes cláusulas:

Que la vivienda esté sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de Viviendas con Protección Pública establecidas en el Decreto 74/2009 de 30 de julio. -----

Que el adquirente cumple las condiciones que en cuanto a ingresos familiares y no titularidad de otra vivienda se establecen en el Decreto 74/2009 de 30 de julio, para poder acceder a la Vivienda con Protección Pública. -----

Que el PROMOTOR se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato o título si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. -----

Que el adquirente se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de las llaves, salvo que medie justa causa. -----

Que el PROMOTOR se obliga a entregar al adquirente un ejemplar del título, debidamente visado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. -----

Que el PROMOTOR se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, o de la del contrata o título, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. -----

Que los gastos de la declaración de obra nueva, de división horizontal y de constitución y división del crédito hipotecario serán en todo caso del promotor de la vivienda. -----

Que el CLIENTE podrá instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda. -----

EG 12ª. NORMAS DE COMUNIDAD

El CLIENTE se obliga a cumplir las normas que hayan de regir la comunidad y faculta y autoriza a que el PROMOTOR reserve un espacio, en las edificaciones de la promoción, para la instalación de un cartel que identifique la promoción, la empresa promotora o ambos. -----

Igualmente, el CLIENTE autoriza al PROMOTOR a que constituya, a favor de las compañías suministradoras correspondientes, las servidumbres de paso, acceso y uso que sean convenientes formalizar en los terrenos del conjunto residencial donde se encuentren ubicados los depósitos de almacenamiento necesarios, así como las servidumbres de paso a las zonas por donde discurran las redes de distribución, para los trabajos de mantenimiento y explotación de dichas instalaciones. -----

La contratación de los servicios y suministros individuales de agua, gas, electricidad y otros similares, así como el pago de los aparatos que resulten necesarios, correrá a cuenta del CLIENTE. Asimismo, el CLIENTE a los efectos oportunos de la conveniente operatividad y funcionalidad del conjunto urbanístico, encarga y faculta expresamente al PROMOTOR para que contrate por cuenta y a favor de la comunidad los servicios convenientes para la puesta en funcionamiento del edificio, esto es, energía eléctrica, agua, gas, líneas telefónicas de ascensores, limpieza, administración, seguro de incendios y daños a terceros, así como el mantenimiento de los jardines y ascensores, etcétera. La documentación en que se formalicen las antedichas contrataciones será puesta a disposición de la Comunidad de Propietarios. -----

Se recuerda al CLIENTE que, para hacer frente a los gastos se deriven de las antedichas contrataciones, al efectuar la escrituración de la compraventa deberá hacer frente a la provisión de fondos que sea pertinente y le sea requerida por el PROMOTOR. -----

Igualmente, el CLIENTE encarga al PROMOTOR que proceda a la convocatoria de la Junta de Constitución de la Comunidad de Propietarios y elección de los cargos necesarios, delegando en el PROMOTOR de aquí para entonces, para el caso de no asistir a dicha Junta, sus derechos de voz y voto.

Los estatutos que regularán el régimen de convivencia en el edificio son lo protocolizados por el PROMOTOR en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal y son de conocimiento del CLIENTE que autoriza al PROMOTOR para que introduzca en los estatutos cuantas alteraciones o modificaciones fueran necesarias para adaptarlos, en su caso, a la escritura de obra nueva y división horizontal o que resultasen convenientes en beneficio general del conjunto urbanístico o inmobiliario. -----

Las cuotas de participación en los gastos comunes derivados de la participación en los elementos comunes del edificio serán las que consten en la escritura pública de declaración de obra nueva y división horizontal, cuotas que han sido determinadas conforme a los criterios establecidos en los preceptos correspondiente de la Ley de Propiedad Horizontal. -----

EG 13ª. ACCESO A LOS INMUEBLES

El CLIENTE no podrá acceder a los inmuebles, a ningún efecto, en tanto no se otorgue la correspondiente escritura pública, con entrega de llaves. -----

EG. 14ª. TRANSMISIÓN A TERCEROS

En caso de que las viviendas estén sujetas a algún régimen de protección, el CLIENTE no podrá gravar ni transmitir, en ningún caso, los inmuebles objeto de contratación hasta tanto no se otorgue la escritura

pública, con entrega de llaves. Con posterioridad a dicho momento, se recuerda al CLIENTE que la transmisión estará sometida a las limitaciones y prohibiciones legalmente establecidas para las viviendas en régimen de protección y, en su caso, a las condiciones impuestas en el pliego que sirvió de base al concurso convocado para la enajenación y adjudicación de la parcela. -----

EG 15ª. ENTREGA DE LLAVES

En caso de viviendas en régimen de protección, finalizadas las obras, el PROMOTOR solicitará la preceptiva calificación definitiva de viviendas con protección y la licencia de primera ocupación, para cuya obtención se prevén tres meses desde la terminación de obras prevista. Obtenidas dichas autorizaciones administrativas, el PROMOTOR señalará la fecha, lugar y forma en que haya de protocolizarse la correspondiente escritura y puesta de los inmuebles a su disposición, así como las llaves de los mismos. El plazo previsto de entrega de llaves se entenderá automáticamente prorrogado en el mismo tiempo en que se demoren las autorizaciones administrativas solicitadas, renunciando en este caso el CLIENTE a reclamar del PROMOTOR cualquier daño o perjuicio que tal retraso, por dicha causa, pudiera ocasionarle. -----

EG 16ª. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

El CLIENTE, concededor de su derecho a la elección de Notario, encarga al PROMOTOR la preparación de la escrituración ante el fedatario que, con competencia territorial en Madrid capital o en el lugar de la promoción, tenga por conveniente, quedando éste autorizado por el CLIENTE para que, sin su intervención realice cuantos actos sean necesarios como preparatorios de la mencionada escritura pública. -----

El CLIENTE queda obligado al otorgamiento y firma de la escritura pública cuando a tal efecto sea requerido por el PROMOTOR, que hasta dicho acto se reserva la propiedad y posesión de la totalidad de los inmuebles. Así pues, el CLIENTE no podrá rehusar ni aplazar la entrega de los inmuebles, ni aún bajo pretexto de existir en los mismo defectos constructivos que, no afectando a la habitabilidad, deban ser subsanados y que lo serán, en cualquier caso, por el PROMOTOR, en los menores plazos posibles. -----

En el caso de viviendas en régimen de protección, el CLIENTE se compromete a suscribir, si así le fuera requerido por el PROMOTOR en cualquier momento anterior a la formalización de la escritura pública, un nuevo Contrato Privado de Compraventa en el supuesto de que la Administración con competencias para el visado de tales contratos considerase necesaria o conveniente, en la calificación verbal o escrita que efectuase, la inclusión de alguna nueva condición o estipulación, así como la matización o la supresión de algunos de los términos que constan en los Contratos. -----

La incomparecencia del CLIENTE en la fecha y hora indicados por el PROMOTOR en la comunicación que éste le haga al efecto de proceder a la escrituración y entrega de los inmuebles, facultará al PROMOTOR para bien exigir su cumplimiento, bien proceder a la resolución del contrato con devolución al CLIENTE de las cantidades entregadas conforme a la EG. 17.2ª-----

En el caso de que el PROMOTOR, conforme a lo previsto en el párrafo anterior, optase por la resolución del contrato, se conviene específicamente que la resolución alcanzará plenos efectos cuando nuevamente requerido el CLIENTE para el pago y otorgamiento de la escritura pública con una antelación de siete (7) días naturales, no atendiese el CLIENTE este último requerimiento. -----

EG 17ª RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS

17.1. POR EL CLIENTE:

En el Contrato de Reserva o, en su caso, en el Contrato Privado de Compraventa, el CLIENTE podrá resolver unilateralmente dichos contratos, además de por lo así expresamente acordado en cualesquiera otras condiciones generales, particulares o especiales, por retraso superior a seis meses en el plazo previsto de la finalización de las obras, salvo causas de fuerza mayor. En este caso podrá el CLIENTE, en el plazo de los quince días siguientes, resolver unilateralmente el contrato y el PROMOTOR devolverá al CLIENTE las cantidades entregadas, incrementadas en un 15%, en concepto de total indemnización por los daños y perjuicios que se le hubiesen ocasionado. El PROMOTOR devolverá las cantidades en el plazo máximo de 90 días desde la fecha de la resolución.-----

Los cambios sustanciales que supongan la variación de las superficies de los inmuebles en el porcentaje establecido en la EG.5ª, facultarán al CLIENTE para resolver unilateralmente los Contratos con anterioridad al momento de procederse a la escrituración de la compraventa, para cuyo supuesto se acuerda expresamente que el CLIENTE se tendrá por íntegramente satisfecho con la devolución de las cantidades entregadas, incrementadas con el interés legal del dinero más dos puntos, en concepto de indemnización total por los daños y perjuicios que se le hubiesen ocasionado.-----

17.2. POR EL PROMOTOR:

En caso de impago de alguna de las cantidades pactadas en este contrato, el promotor podrá optar entre la resolución del contrato o exigir el cumplimiento de la obligación. Si optase por la resolución del contrato, retendrá como propias, en concepto de cláusula penal, el 15% de las cantidades entregadas por el CLIENTE hasta la fecha de la resolución del contrato. El PROMOTOR devolverá las cantidades en el plazo máximo de 90 días desde la fecha de la resolución.-----

Si el PROMOTOR optase por exigir el cumplimiento del contrato y el CLIENTE dejara de abonar puntualmente cualquiera de las cantidades fijadas en las estipulaciones relativas al precio y forma de pago, éstas se verán incrementadas con los correspondientes gastos generados en la entidad bancaria, mas SESENTA EUROS en concepto de los gastos de gestión de recobro, más los intereses de demora al 10%.-----

Igualmente, si el CLIENTE no abonase el resto del precio y demás importes a su cargo en el día y hora señalados por el PROMOTOR para la escrituración de los inmuebles, o por la simple incomparecencia del CLIENTE para otorgar la escritura pública de compraventa, el PROMOTOR queda facultado para, bien exigir su cumplimiento, bien proceder a la resolución de dichos Contratos con devolución al CLIENTE de las cantidades entregadas conforme a lo establecido en la presente estipulación.-----

En el caso de que el PROMOTOR, conforme a lo previsto en el párrafo anterior, optase por la resolución del Contrato de Reserva o, en su caso, del Contrato Privado de Compraventa, se conviene específicamente que la resolución alcanzará plenos efectos cuando nuevamente requerido el CLIENTE para el pago y otorgamiento de la escritura pública con una antelación de siete (7) días naturales, no atendiese el CLIENTE este último requerimiento. -----

EG18º. APODERAMIENTOS AL PROMOTOR DURANTE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA.

EL CLIENTE faculta y apodera expresa e irrevocablemente al PROMOTOR, para que realice y desarrolle las siguientes actividades:

- a) Concertar y formalizar el préstamo con garantía hipotecaria a que se refiere el Expositivo VI de este contrato, así como modificar, novar y dividir el préstamo, distribuyendo las responsabilidades que lo garanticen.
- b) EL PROMOTOR se obliga a dejar la finca liberada de toda carga o gravamen antes de su entrega a el CLIENTE, si éste no se subrogase en el préstamo hipotecario concertado.
- c) Otorgar e inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, el acta de fin de obra, los Estatutos de la Comunidad, especificando los elementos privativos y comunes, las cuotas de participación de cada finca en esos elementos, y establecer derechos exclusivos, pudiendo introducir en los documentos antes señalados cuantas subsanaciones, alteraciones, modificaciones o correcciones sean necesarias.
- d) Introducir en el Proyecto cambios que vengan impuestos por necesidades legales, administrativas o técnicas.

EG19ª. DERECHOS DEL CONSUMIDOR

El CLIENTE reconoce que con anterioridad a la firma de los Contratos ha tenido a su disposición facilitado por el PROMOTOR, tanto la forma en que estaba previsto documentar los Contratos como las condiciones generales que se contienen en el presente documento, así como ha dispuesto de tiempo más que suficiente para examinar con absoluto detenimiento todas las condiciones generales, particulares y especiales que se contienen en los Contratos, no encontrando ninguna condición que, teniendo en consideración la totalidad de las demás condiciones de los Contratos, así como los inmuebles que son objeto de contratación, el precio y demás gastos, le ocasione un perjuicio en relación con el total de los derechos y obligaciones que asume, como CLIENTE, en relación con el PROMOTOR. -----

Por lo dicho, reconociendo expresamente que ninguna de las condiciones de los Contratos le causan perjuicio ni desequilibrio, de ningún género, en sus derechos y obligaciones frente al PROMOTOR, declara el CLIENTE, a todos los efectos y frente al PROMOTOR y a terceros, que los Contratos los suscribe voluntariamente, con efectivo y real conocimiento, a plena satisfacción y con absoluta conformidad. -----

Para la pertinente acreditación de cuanto se expone en la presente condición, las partes manifiestan, y el CLIENTE reconoce expresa y específicamente, que la totalidad de las condiciones de los Contratos han sido examinadas, comentadas, comprendidas y aceptadas explícitamente todas y cada una de ellas, una por una, con especial detenimiento en aquellas que pudieran ser susceptibles de ser consideradas, por la normativa para la defensa del consumidor, en concreto las relativas a la modificación de las características de los inmuebles y del conjunto residencial, plazos de finalización de las obras, causas de resolución de los Contratos, cuantías de las indemnizaciones y retención de cantidades, subrogación o no en el préstamo hipotecario, sumisión expresa, elección de notario, acuerdo sobre gastos, garantía de cantidades anticipadas, etcétera. -----

A efectos de protección de datos, el CLIENTE autoriza y consiente expresamente que sus datos personales sean incorporados y tratados por el PROMOTOR en un fichero de datos de carácter personal para uso interno, tanto a los efectos oportunos de los Contratos como para el ofrecimiento y la prestación de otros servicios comerciales y complementarios, siendo el responsable del fichero y del tratamiento el PROMOTOR, ante el que podrán las personas legitimadas para ello ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición reconocidos en la Ley Orgánica de Protección de Datos y su normativa de desarrollo. Asimismo, el CLIENTE consiente y autoriza específicamente al PROMOTOR a que facilite los Contratos y comunique y ceda sus datos personales a entidades financieras, aseguradoras, re-aseguradoras, de crédito y caución, notarías, gestorías y cualesquiera otros terceros agentes e intermediarios que financian, garantizan, tramitan, operan e intermedian, jurídica, empresarial y económicamente, en el sector de la actividad constructora e inmobiliaria, tanto para el cumplimiento de fines directamente relacionados con el nacimiento, desarrollo, cumplimiento y control de la operación jurídica a que se refieren los Contratos y que impliquen conexión de dicho tratamiento con ficheros de terceros, como con objeto de que sus datos sean incorporados y tratados en ficheros de datos de carácter personal para uso interno de tales terceros y para el ofrecimiento y prestación de servicios de gestión, notariales, financieros, comerciales y complementarios del grupo al que pertenezcan dichos terceros, siendo los responsables de los ficheros y del tratamiento los mencionados terceros cesionarios de los datos, ante los que podrán las personas legitimadas para ello ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición reconocidos en la citada Ley Orgánica y su normativa de desarrollo.

A efectos de la conservación de los inmuebles, se recuerda al CLIENTE la obligación que asume con su comportamiento adquisitivo, estableciendo la Ley que los edificios, además de estar asegurados por los riesgos de incendio y daños a terceros, deberán utilizarse de forma que se conserven en perfecto estado de habitabilidad o explotación, y su conservación y mantenimiento se sujetará a las normas que contenga el Libro del Edificio y aquellas que con el transcurso de tiempo sean aplicables. -----

Al antedicho Libro del Edificio, que recopila toda la documentación referente al mismo y en el que también se contienen las instrucciones de uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y normas de actuación en caso de siniestro o situación de emergencia durante su uso, deberá sujetarse el CLIENTE para la conservación y mantenimiento de los inmuebles, así como a los Manuales de Usuario o cualquier otra información que, en su caso, le sean entregados por el PROMOTOR. -----

En el domicilio del PROMOTOR, se encuentra a disposición del CLIENTE la información que ha de suministrarse a los consumidores en la compraventa, así como la documentación e información relativa, desde el inicio de la construcción, al acta de comprobación del replanteo y de las licencias o autorizaciones necesarias para iniciar las obras y todos los documentos con los que se esté formando el Libro del Edificio durante la construcción y que, en su día, será entregado a la representación de la Comunidad de Propietarios. -----

En relación con las antedichas obligaciones de uso, conservación y mantenimiento de los inmuebles después de la recepción de los mismos por el CLIENTE, éste manifiesta asumirlas en su totalidad y se compromete a llevarlas a cabo a su exclusiva costa, puntual y diligentemente, conviniéndose de manera expresa que la desatención o incumplimiento de tales deberes por parte del CLIENTE, así como la realización por éste de cualesquiera modificaciones u obras de todo tipo o clase, dará lugar, automáticamente y sin sujeción a plazo ninguno, a la pérdida para el CLIENTE, con correlativa liberación de responsabilidades para el PROMOTOR, de todas las garantías que a la edificación y respecto a los inmuebles, legal o contractualmente y directa o indirectamente, le sean exigibles al PROMOTOR o, en su caso a la constructora. -----

De las mencionadas garantías y responsabilidades, que en dichos casos se tendrán a todos los efectos por enteramente prescritas e ineficaces, no responderá el PROMOTOR, o la constructora en tales supuestos, frente al CLIENTE ni a terceros adquirentes, de ningún daño material ni de ninguna de las deficiencias que, de todo orden, pudieren observarse o existir en los inmuebles, ni de los daños provenientes de vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, sus elementos constructivos o instalaciones, o a la cimentación, cubierta, los soportes, vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan la resistencia mecánica y estabilidad de la edificación y sus inmuebles, manifestado específicamente el CLIENTE que exime expresamente al PROMOTOR y a la constructora de cualquier responsabilidad, asumiendo personalmente la íntegra y exclusiva responsabilidad de los daños ocasionados, todo ello con independencia de la facultad del PROMOTOR para poder ejercitar contra el CLIENTE en cualquier vía, judicial o extrajudicial, cualesquiera acciones o reclamaciones. -----

Tal y como viene establecido en la Ley 27/1999, de 17 de marzo, de la Comunidad de Madrid, de Medidas para la Calidad de la Edificación, se informa al CLIENTE que las empresas y profesionales participantes en la construcción a que se refieren los Contratos se responsabilizan de la calidad y buena construcción conforme a la Ley, sin que exista entre ellos compromisos por lo que se responsabilicen solidariamente. –

EG 20ª. INFORMACIÓN SOBRE RESPONSABILIDADES DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE LA EDIFICACIÓN.

Según el artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente, siendo obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.-----

Conforme a los artículos 17 y 18 de la antedicha Ley de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

- a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que 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 la estabilidad del edificio.
- b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad a que se refiere el apartado 1, letra c), del artículo 3 de dicha ley.
- c) Dentro del plazo de un año, el constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por la que, con arreglo a la indicada Ley, se deberá responder. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, a responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción. -----

Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente. Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores. -----

El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan. Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiera lugar. -----

El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, se prueba que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño. Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños. -----

EG 21ª. INFORMACIÓN SOBRE GARANTÍAS POR DAÑOS MATERIALES OCASIONADOS POR VICIOS Y DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Se informa al CLIENTE que, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación, en relación con su disposición adicional segunda, el régimen de garantías, la obligatoriedad o no de sus suscripción, los importes mínimos y demás previsiones son las que se exponen a continuación. El régimen de garantías previsto y la obligación de suscripción para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de dicha Ley, son las siguientes:

- a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra. La obligatoriedad de suscribir esta garantía no ha sido establecida todavía por Real Decreto.
- b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad a que se refiere el apartado 1, letra c) del artículo 3 de la mencionada Ley. La obligatoriedad de suscribir esta garantía, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda de la mencionada Ley, no ha sido establecida todavía por Real Decreto.
- 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. Esta garantía es exigible para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda y para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la mencionada Ley.

En los seguros de daños materiales tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 anterior y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor, y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuanta de aquél. En los seguros de caución los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo y del asegurador asumirá el compromiso de indemnizar al asegurado a primer requerimiento.---

El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:

- a) el 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos honorarios profesionales, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.
- b) El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos honorarios profesionales, para garantizar durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad a que se refiere el apartado 1, letra c, del artículo 3 de la mencionada Ley.
- c) El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra incluidos honorarios profesionales, 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 asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.-----

Las garantías a que se refiere la mencionada Ley, salvo pacto en contrario, no cubrirán:

- a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.

- b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.
- c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.
- d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.
- e) Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.
- f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.
- g) Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.
- h) Los daños que fueren ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.
- i) Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.

EG 22ª. DESIGNACIÓN DE DOMICILIO

Las partes designan como domicilio a todos los efectos y en concreto para requerimientos y notificaciones, el hecho constar en los Contratos al que se incorporan las presentes condiciones generales, donde se entenderán los realizados como plenamente válidos y eficaces. -----

EG 23ª. FUERO

Por así convenirle a ambas partes, al CLIENTE y al PROMOTOR, para cualquier controversia que pudiere derivarse de la interpretación o aplicación de los Contratos, haciendo renuncia al fuero propio que pudiere corresponderles, se someten de manera expresa a los juzgados y tribunales con jurisdicción en el lugar donde se encuentran lo inmuebles objeto de contratación. -----

Alcobendas, a de de 2014

Y para que conste, en prueba de conformidad con el contenido de este documento, al que las partes han prestado libremente su consentimiento, se firma en el lugar y fecha anteriormente indicados.

FIRMADO POR EL CLIENTE

FIRMADO POR EL PROMOTOR