

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

En Madrid, a [día] de [mes] de 2015.

REUNIDOS

De una parte:

Don Edgar González Recio, mayor de edad, soltero, con domicilio en Calle Velázquez 83 Madrid, y titular del D.N.I número 47.224.728-R.

Y otra parte:

Don [nombre y apellidos], mayor de edad, [estado civil], con domicilio en [domicilio], y titular del D.N.I. número [número DNI].

Doña [nombre y apellidos], mayor de edad, [estado civil], con domicilio en [domicilio], y titular del D.N.I. número [número DNI].

INTERVIENEN

D. Edgar González Recio, interviene en nombre y representación de la sociedad AMENABAR ARROYO DEL FRESNO AVANTIUM SL con domicilio a estos efectos en Madrid, Calle Velázquez 83 bajo 28006 Madrid y CIF B-86843943, en su condición de apoderado, cargo para el que fue designado mediante escritura otorgada ante el Notario, don José Carlos Arnedo Ruiz, bajo el número de su protocolo 1.559, (en adelante, “AMENABAR” o “LA VENDEDORA”).

D [nombre y apellidos]; y Dña [nombre y apellidos] intervienen en su propio nombre y derecho (en adelante, “LA COMPRADORA” o “EL CLIENTE”).

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad jurídica y de obrar suficiente para obligarse y en especial para otorgar el presente contrato de compraventa y al efecto,

EXPONEN

- I. Que AMENABAR desarrolla entre otras, la actividad, de la promoción y construcción de viviendas, contando con una larga trayectoria empresarial, habiendo edificado y entregado más de 5.000 viviendas en el territorio nacional.
- II. Que AMENABAR va a construir, promover y comercializar la promoción inmobiliaria sobre la siguiente finca:

Descripción: Parcela de terreno 1.4.1, en Madrid, Distrito Municipal de Villa de Vallecas, con fachadas a la calle Cabeza Mesada y a la Calle Rozas de Puerto Real.

Linderos: Al Noreste, en línea recta de 87,50 metros con el resto de la finca matriz que será la parcela 1.4 del Ensanche de Vallecas; al Sureste, en línea de 44,34 metros con la calle de Rozas de Puerto Real; al Sur, en línea recta de 8,00 metros, formando chaflán con las calles Rozas de Puerto Real y Calle de Cabeza Mesada; al Suroeste, en línea de 81,84 metros con la calle de Cabeza Mesada, y al

Noroeste en línea recta de 50,00 metros con la parcela 1.5 del Ensanche de Vallecas, finca registral 51.967.

Inscripción: Pendiente de inscripción.

Título: Escritura pública de 27 de Enero de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Manuel Richi Alberti, con número de protocolo 195.

- III. Que sobre la parcela descrita en el expositivo anterior, AMENABAR está promoviendo una Promoción de 130 viviendas, garajes y local comercial de régimen libre, según proyecto debidamente visado y dirección técnica de los arquitectos D. Juan Carlos Fernandez Pérez y Don Mikel Arrillaga Mayoz que EL COMPRADOR conoce ya que obra en nuestra oficina comercial de la C/ Velázquez 83, Madrid.
- IV. Que AMENABAR cuenta a la fecha del presente con la correspondiente Licencia.
- V. Que, en el marco de los Expositivos anteriores, LA COMPRADORA/el CLIENTE está interesada en comprar los inmuebles que se identifican en la Cláusula Primera, por lo que suscriben el presente contrato de compraventa de adquisición de vivienda, garaje y trastero, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

Mediante el presente contrato privado, la VENDEDORA vende a la COMPRADORA, que compra los elementos que se indican a continuación, con cuantos usos, derechos, servicios y servidumbres les sean inherentes, libre de arrendatarios y/o ocupantes, sin otras cargas y afecciones que las mencionadas en la parte expositiva del presente Contrato y al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales.

- a) Una vivienda situada en el PORTAL [] PLANTA [] de una superficie aproximada de [] metros cuadrados útiles, de acuerdo con el plano que se adjunta como **Anexo 1**.
- b) Una plaza de aparcamiento y un trastero a la vivienda anteriormente que se identifican a continuación:
 - Garaje: GARAJE [] de una superficie de 20 metros cuadrados útiles.
 - Trastero: TRASTERO [] de una superficie de 5 metros cuadrados útiles.

La superficie de metros cuadrados indicada en los garajes, incluye la parte proporcional de carril de rodadura y zonas comunes.

En lo sucesivo, la vivienda, garaje y trastero objeto del presente Contrato podrán ser denominados conjuntamente como los **“Elementos Resultantes”**.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres sean inherentes a la finca, resulten del proyecto de edificación o de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio y, en su caso, en las zonas comunes de la urbanización.

Las cuotas de participación en los elementos comunes de las fincas se determinarán en base a los criterios establecidos por el artículo 5 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

La COMPRADORA manifiesta que se le ha hecho entrega de la memoria de calidades con los que contará la Promoción Valleplus.

SEGUNDA.- PRECIO DE LA COMPRAVENTA Y FORMA DE PAGO.

A).- Precio.

Las Partes establecen de mutuo acuerdo el precio de la presente transmisión en la cantidad de []€, más el Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable en cada momento, (en lo sucesivo, el "Precio"), conforme el siguiente detalle:

-vivienda: []€

-garaje: 15.000 €

-trastero: 5.000 €

Precio total (sin IVA): []€

La cantidad correspondiente al precio se incrementa con el IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (I.V.A.), calculado al tipo vigente en cada momento, obligándose el COMPRADOR a efectuar el pago de la cantidad resultante.

Asimismo, cualquier modificación en el tipo impositivo del IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (I.V.A.) que se produzca con posterioridad a la firma del presente contrato supondrá la liquidación correspondiente en el momento del devengo de dicho impuesto.

B).- Forma de pago.

La COMPRADORA/EL CLIENTE se obliga a satisfacer a AMENABAR el precio total de la compraventa de la siguiente forma:

- **Primer desembolso del Comprador.** El 20% del precio de los inmuebles descritos en la Cláusula Primera incrementado en el IVA correspondiente de cada uno de ellos y previa deducción del importe de la reserva de 3.000 Euros, es decir []€, que se entregan en este acto mediante justificante de transferencia o cheque bancario del que se adjunta copia, sirviendo el presente como la más firme y eficaz carta de pago.
- **Segundo desembolso del Comprador.** El 10% del precio, incrementado en su correspondiente IVA, al año desde la obtención de la licencia de obra, es decir la cantidad de []€, a cuenta de precio. A realizar mediante transferencia bancaria al número de cuenta abierto para tal efecto ES72 0128 0225 66 01 0002 2784.

AMENABAR informará debidamente del plazo indicado para la realización de la correspondiente aportación del segundo desembolso.

- **Tercer y último desembolso.** El 70% restante, incrementado en su correspondiente IVA, a la entrega de la vivienda en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, bien mediante abono de la cantidad resultante o bien mediante subrogación en el Préstamo Promotor.

Cualquier modificación o retraso en los pagos según ha quedado descrito y que den lugar al aplazamiento de cualquier cantidad, devengará intereses a favor de AMENABAR, al tipo del interés legal vigente, incrementado en tres puntos porcentuales.

TERCERA.- GARANTÍA DE LAS CANTIDADES.

Las cantidades entregadas hasta la fecha y las que en el futuro se entreguen por la COMPRADORA a cuenta del precio, se ingresan en la cuenta especial número ES72 0128 0225 6601 0002 2784 abierta a tal efecto por AMENABAR y están garantizadas mediante aval expedido por la entidad financiera BANKINTER.

A los efectos previstos en la Ley 57/1.968 de 27 de Julio y Ley 38/1.999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, si por cualquier causa imputable a la parte vendedora no se ultimase la construcción o no se realizase la entrega, dentro de los plazos convenidos, deberá AMENABAR devolver al comprador las cantidades satisfechas hasta el momento, salvo prórroga expresa conforme al artículo 3º de la citada Ley 57/1.968, junto con los intereses legales.

CUARTA.- PLAZOS.

El plazo de terminación de los Elementos Resultantes será de VEINTICUATRO (24) meses a contar desde el acta de replanteo, pudiendo anticiparse a este plazo la entrega una vez obtenida la Licencia de 1ª Ocupación.

AMENABAR se reserva una prórroga de SEIS (6) meses en la ejecución de la obra, para aquéllos supuestos de retrasos justificados en la obra.

En caso de que se produjera un adelanto en la entrega de la Vivienda, la COMPRADORA estará obligada a recibirla y otorgar la escritura de adjudicación de la Vivienda a su favor y a satisfacer la totalidad del precio convenido pendiente de abonar en el momento de dicha entrega.

AMENABAR comunicará debidamente y con tiempo suficiente cualquier adelanto en la entrega de los Elementos Resultantes.

QUINTA.- CONDICIONES.

La COMPRADORA faculta y da poder a AMENABAR, tan amplio como en derecho se requiera y sea necesario, para que pueda concertar con el banco u otra entidad de crédito, cualesquier préstamo con garantía hipotecaria con el interés, plazo y condiciones necesarias, para que pueda dividir las hipotecas distribuyendo las responsabilidades que las garanticen, en la forma que tengan por conveniente, otorgando las Escrituras necesarias en cada caso, consintiendo y firmando liquidaciones, percibiendo y pagando cantidades y ejecutando en suma, cuantos actos considere convenientes a tales fines.

Si se constituyera un préstamo hipotecario para la financiación de la construcción del edificio, serán de cuenta de AMENABAR, todos los gastos e impuestos derivados de su constitución, distribución y cancelación.

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

A) OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA.

- AMENABAR se obliga a ejecutar la Obra respetando las características y especificaciones del Proyecto y la Memoria de Calidades y de conformidad con las buenas normas de la construcción, urbanísticas, técnicas y demás disposiciones aplicables, de forma que las viviendas, garajes, trasteros y demás elementos puedan emplearse para el fin a que se destinan. Asimismo a solicitar todas las licencias, autorizaciones y permisos necesarios para desarrollar los trabajos y abonar las tasas que correspondan.

Ambas partes conocen y aceptan la posibilidad de imposición de modificaciones al citado proyecto técnico como consecuencia a de las posibles exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante la ejecución material de la obra.

- AMENABAR notificará en un plazo de 10 días a la COMPRADORA la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa y entrega de llaves, viniendo ésta obligada a comparecer el día indicado en la Notaria designada, para proceder al referido otorgamiento, o designar en el plazo antedicho el Notario que libremente considere, siempre que dicha designación guarde la debida conexión con los elementos personales o reales del objeto de la compraventa.
- AMENABAR entregará de la posesión y el dominio de los inmuebles objeto de compraventa, en el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa con la entrega de las llaves de la vivienda. Mientras se encuentre vigente la citada reserva de dominio y propiedad, la compradora no podrá transmitir, enajenar, arrendar, ceder, subrogar, ni gravar el uso y disfrute de los inmuebles vendidos, considerándose nulo, sin valor alguno, el fraude de los derechos de la vendedora y cualquier acto de disposición que no cuente con la previa autorización por escrito de AMENABAR.
- AMENABAR, otorgará, modificará y subsanará la correspondiente Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal de la totalidad de las fincas que integren el edificio, así como la constitución y régimen estatutario de dicha propiedad horizontal, siendo de cuenta exclusiva de AMENABAR, los gastos e impuestos correspondientes que esto origine.
- Asimismo AMENABAR se obliga al pago del IBI y la tasa de basuras hasta el momento de la entrega de la vivienda, abonándose de forma proporcional el año en el que esto ocurra.

B) OBLIGACIONES DE LA COMPRADORA.

- Es obligación de la COMPRADORA el abono de todas las cantidades en los términos y condiciones descritos en la cláusula segunda del presente.
- Es obligación de la COMPRADORA concurrir al otorgamiento de la Escritura de Compraventa según lo descrito en el presente.
- Es obligación de la COMPRADORA los gastos, arbitrios e impuestos que ocasione el otorgamiento de la presente venta y su elevación a Escritura Pública (Notaría, Hacienda, Registro de la Propiedad y Gestión),

excepto el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será satisfecho por AMENABAR.

SEPTIMA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES.

A) INCUMPLIMIENTO DE LA VENDEDORA.

Es causa de incumplimiento de cualquiera de las partes contratantes la no sujeción o cumplimiento a lo que se estipula en el presente.

Es causa de incumplimiento de AMENABAR la no convocatoria y concurrencia a la Escritura pública de compraventa y entrega de llaves de la vivienda, en los plazos previstos en el presente, en cuyo caso la COMPRADORA podrá instar la resolución del presente.

B) INCUMPLIMIENTO DE LA COMPRADORA.

Es causa de incumplimiento de la COMPRADORA cualquier falta de atención en tiempo y forma de sus obligaciones de pago de las cantidades aplazadas o pendientes, así como la no concurrencia a la Escritura pública de compraventa.

En ambos supuestos AMENABAR podrá dar lugar a la resolución del contrato con todas sus consecuencias legales, reteniendo a la COMPRADORA cuantas cantidades hubiese satisfecho hasta ese momento con el límite máximo del 20% del precio de compraventa pactado, más el interés legal de esa cantidad incrementada, sirviendo la presente como cláusula penal sustitutoria de indemnización de daños y perjuicios y pudiendo AMENABAR disponer libremente del objeto del presente contrato sin más requisitos que la notificación que previene el Art. 1.504 del Código Civil.

No obstante lo anterior, en caso de impago por la COMPRADORA de cualquier cantidad debida, o la no concurrencia a la Escritura Pública de Compraventa, AMENABAR podrá exigir el cumplimiento del contrato, quedando en tal supuesto sin efecto los aplazamientos concedidos, y vencida y exigible la parte del precio pendiente de pago, quedando la COMPRADORA obligada a soportar el pago de los intereses que devengue el crédito hipotecario que grava la vivienda y en su caso, la amortización del mismo, desde la fecha fijada para otorgar la Escritura Pública de Compraventa, además de las consecuencias previstas que han quedado descritas en la presente.

OCTAVA.- CESIÓN.

AMENABAR se reserva el derecho a ceder su posición en ésta compraventa, a cualquier sociedad de su Grupo Empresarial, subrogándose en todas las obligaciones y en los mismos términos y condiciones que ostenta en el presente.

NOVENA.- GASTOS E IMPUESTOS.

El COMPRADOR, a partir del día en que la VENDEDORA le comunique la puesta a disposición de la finca vendida, quedará obligado, aunque no compareciese al acto de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega de posesión, a lo siguiente:

- A pagar los gastos, impuestos, tasas y precios públicos que recaigan sobre la/s finca/s objeto de este contrato, aún en el caso de que dichos gastos fueran exigidos a la VENDEDORA como titular registral, así como al pago de las amortizaciones de capital, de los intereses, de las comisiones por subrogación, de los intereses de demora y demás responsabilidades accesorias correspondientes a la parte principal del préstamo del que respondan hipotecariamente la/s finca/s objeto de ese contrato.
- Al cumplimiento de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios que se hayan establecido, así como a participar, en proporción a la cuota de participación en el valor del inmueble y de sus instalaciones y elementos comunes, al pago de los gastos, servicios y suministros del Conjunto Residencial.

Todos los demás gastos, honorarios e impuestos que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, serán por cuenta del COMPRADOR. A efectos meramente informativos, se citan como tales como el IVA, AJD, honorarios notariales y registrales de la compraventa, etc.

DÉCIMA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.

Los domicilios de las Partes serán los establecidos en el encabezamiento del presente documento, salvo modificación notificada expresamente con carácter previo y por escrito.

Servirá como medio de notificación bastante para las partes, cualquiera de los medios reconocidos en derecho y en aras a la celeridad y economía las partes aceptan como medio de notificación las direcciones de correo electrónico que se reseñan a continuación:

COMPRADORA.-@

AMENABAR.- info@valleplus.com

UNDÉCIMA.- LEGISLACIÓN Y FUERO.

El presente documento se registrará por lo dispuesto en la legislación española. Las partes con renuncia a su propio fuero, se someten a los Jueces y Tribunales de Madrid capital, por ser este el lugar donde radica la vivienda objeto del presente.

Y en prueba de aceptación del presente documento, ambas partes lo firman por duplicado y a un solo efecto en Madrid, en la fecha indicada en el encabezamiento.

DUODÉCIMA.- PROTECCIÓN DE DATOS.

A los efectos de lo dispuesto en la normativa vigente relativa a la protección de datos de carácter personal, el comprador, queda informado y expresamente consiente la incorporación de sus datos personales a los ficheros de datos de los que sea responsable AMENABAR, así como el tratamiento informatizado o no de los mismos con una finalidad comercial, publicitaria y estadística. Así mismo, la COMPRADORA presta su consentimiento expreso, desde este mismo momento, para que sus datos puedan ser comunicados para su utilización con los fines anteriores a otras sociedades del Grupo de AMENABAR, con el fin de que puedan ser usados por éstas en actividades relacionadas con su objeto social en materia inmobiliaria y turística. En este sentido AMENABAR y las Entidades de su grupo quedan autorizadas para utilizar los datos para enviar al comprador información comercial relativa a cualesquiera bienes y productos que comercialicen, directa o indirectamente, tanto en la actualidad como en el futuro.



AMENABAR garantiza que todos los datos personales contenidos en el presente documento serán utilizados con la finalidad, en la forma y con las limitaciones y derechos que concede la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de Carácter Personal. El presente consentimiento se otorga sin perjuicio de todos los derechos que le asisten a la COMPRADORA en virtud de la expresada Ley, y, especialmente, con la posibilidad de ejercitar gratuitamente los de oposición, acceso e información, rectificación, cancelación de sus datos y revocación de su autorización sin efectos retroactivos, mediante comunicación expresa dirigida al domicilio social de AMENABAR, que consta en el presente contrato.

Por la COMPRADORA,

Por AMENABAR,

Fdo.: D. []
Dña. []

Fdo.: D. Edgar González Recio.