

CONTRATO DE COMPRAVENTA



2016

EDIFICIO HOYO DE PINARES, 6

PISO ** LETRA **

CONTRATO DE COMPRAVENTA

EDIFICIO HOYO DE PINARES, 6

PISO LETRA

En Madrid a de dos mil dieciséis.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: **DON ROBERTO MARQUES CARRASCO**, mayor de edad, industrial, vecino de Madrid, calle Méndez Álvaro, 56, código postal 28.045 con D. N. I. número 52.985.443-K.

Y DE OTRA PARTE: **DON ***** y *******, mayores de edad, casados en régimen económico de bienes gananciales, vecinos de ***** (Madrid), ***** (***) y con D.N.I. y N.I.F. número ***** y ***** , respectivamente.

INTERVIENEN

El primero comparece en nombre y representación de la Sociedad Mercantil denominada "**VEP INVESTMENTS, S.L.** ", domiciliada en Madrid, calle Méndez Álvaro, número 56, de duración indefinida, constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don ANTONIO DOMÍNGUEZ MENA, el día 9 de octubre de 2015, bajo el número 1.736 de orden de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.794, folio 160, sección 8ª, hoja número M-608247, inscripción 1ª, y con C.I.F. número B-87390308.

Actúa en virtud de su cargo de ADMINISTRADOR ÚNICO de la sociedad, cargo para el que fue nombrado en la propia escritura de constitución. En adelante la VENDEDORA.

Y la segunda, en su propio nombre y derecho, en lo sucesivo, La COMPRADORA.

Ambas partes, según intervienen, se aseguran mutuamente la capacidad legal suficiente para obligarse en los términos del presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, por lo que puestas previamente de acuerdo, libremente

EXPONEN

I).- Que la sociedad "**VEP INVESTMENTS, S.L.**" está construyendo dentro de su promoción denominada comercialmente "EDIFICIO HOYO DE PINARES, 6" sito en la calle del mismo nombre de Madrid la siguiente vivienda:

ENTIDAD Nº (descripción de la finca)

INSCRIPCIÓN: La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 15 de los de Madrid , al tomo *****, libro ***, folio ***, finca *****

TÍTULO: La finca antes descrita le pertenece a "VEP INVESTMENTS, S.L." en virtud de la escritura de compraventa, autorizada ante el Notario de Madrid Don *****, el día ***** de noviembre de 2.015 bajo el número ***** de orden de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: El solar de referencia tiene referencia catastral número 3920702VK3732B0001GW

II).- Las obras de construcción relativas a la vivienda objeto del presente contrato, se están ejecutando de conformidad con el proyecto de edificación redactado por ARNAIZ ARQUITECTOS, S.L.P., colegiado de Madrid 70.186, en la persona de los Arquitectos D. Leopoldo Arnaiz Eguren, Colegiado de Madrid 3.208, y D. Luis Arnaiz Rebollo, Colegiado en Madrid 18.940., con domicilio en la calle Méndez Álvaro, 56 de Madrid, en base a la Licencia Municipal de Obras concedida por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Madrid el ***** de 2016 y cuya materialización se está realizando por la constructora TERRALIA CONSTRUCCIONES, S.L. con C.I.F. número B/ 83567693 y domicilio social en la calle Méndez Álvaro, 56 de Madrid.

III).- Que la vivienda descrita está gravada con una hipoteca a favor de "BANCO PICHINCHA" en virtud de la cual, el inmueble descrito en el expositivo primero de este contrato, responderá, por la cantidad de ***** (***** €) de principal. Las condiciones de este préstamo hipotecario son las que se derivan de la escritura de constitución de préstamo con garantía hipotecaria otorgada ante el Notario de Madrid *****, el día ***** de 2.016, bajo el número ***** de orden de su protocolo, cuya copia se halla a disposición del cliente para cualquier consulta en la caseta de ventas situada en la propia obra y en la oficinas de la promotora en la calle Méndez Álvaro, 56 de Madrid.

IV).- Interesando a ambas partes la compraventa de la vivienda descrita en el expositivo I), llevan a efecto el presente Contrato de Compraventa en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- VENTA

"VEP INVESTMENTS, S.L." vende la vivienda descrita en el expositivo I) a favor de **DON 111** que la compra/n **para su sociedad de gananciales/con carácter privativo.**

La venta se efectúa con el inmueble en proceso de ejecución, estando, tanto el solar como la edificación libre de cargas, arrendamientos y gravámenes a excepción de lo señalado en

expositivo III) en relación con el préstamo hipotecario sobre la finca, y la parte COMPRADORA declara conocer la situación urbanística de la vivienda, y autorizaciones obtenidas, así como los detalles y características del proyecto tanto en dimensiones como en calidad constructiva e instalaciones con que cuenta.

SEGUNDA.- PRECIO

El precio de la compraventa es de ***** (*****€) más el I.V.A. que en su momento corresponda, que hoy al 10% asciende a la cantidad de ***** Euros, lo que hoy totaliza la cantidad de ***** Euros, los cuales se abonarán de forma solidaria por la parte **COMPRADORA** o por sus administradores de la siguiente forma:

- a) La cantidad de **TRES MIL EUROS (3.000,00€)** más **TRESCIENTOS EUROS (300,00€)** en concepto de 10% de I.V.A., que totaliza la cantidad de **TRES MIL TRESCIENTOS EUROS (3.300,00€)**, en concepto de reserva que ha sido satisfecho por la parte COMPRADORA con anterioridad a este acto, otorgando la mas firme y eficaz carta de pago por este importe.
- b) La cantidad de ***** Euros más ***** Euros en concepto de 10% de I.V.A., que totaliza la cantidad de ***** Euros mediante Cheque nominativo, entregado en este acto, constituyendo este documento eficaz carta de pago. (salvo buen fin del mencionado cheque en su caso).
- c) La cantidad de ***** Euros más el I.V.A. que en su momento corresponda, mediante **** plazos** por un importe cada uno de ellos de ***** Euros (***** Euros más ***** Euros en concepto de 10% de I.V.A.) **y un último pago de ***** Euros** (***** Euros más ***** Euros en concepto de 10% de I.V.A.) mensuales y correlativos hasta la firma de la escritura pública con vencimiento el día último de cada mes, siendo el primer pago de vencimiento el **30 ***** 2.016**. Los correspondientes recibos se girarán a la cuenta corriente que la parte COMPRADORA mantiene abierta en ***** (Entidad , Suc. , D.C. , Cuenta nº). No obstante los plazos señalados, si algún vencimiento fuera posterior a la entrega prevista de la vivienda, la parte COMPRADORA deberá anticipar los pagos pendientes al momento de la entrega de llaves.
- d) El resto, es decir, la cantidad de ***** Euros mediante la subrogación en el préstamo hipotecario que grava la finca. El I.V.A. que corresponde a esta cantidad al tipo que estuviera vigente en el momento del pago (hoy ***** Euros) deberá abonarse en el citado acto mediante cheque bancario, talón conformado o entrega del resguardo bancario de haber realizado un ingreso por dicho importe en la cuenta de VEP INVESTMENTS, S.L. con una anterioridad de 15 días.

La parte COMPRADORA faculta expresamente a la parte VENDEDORA para la percepción íntegra del principal del préstamo hipotecario que grava la finca y se obliga a la subrogación en

dicha hipoteca y al pago de las amortizaciones de capital e intereses que en ella han sido pactados.

A los efectos de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, todas las cantidades entregadas a cuenta, serán ingresadas en la cuenta especial número ***** abierta en *****, y en el plazo de un mes desde la firma del presente documento se hará entrega a la COMPRADORA de la Póliza Individual que afianza dichas cantidades conforme a la referida Ley.

SEGUNDA (BIS).

No obstante la forma de pago pactada en la estipulación SEGUNDA anterior, la parte COMPRADORA podrá optar por la adquisición de la vivienda libre de la carga hipotecaria. Para ello deberá comunicar dicha opción de forma fehaciente a la parte vendedora en el plazo de los TREINTA DIAS NATURALES siguientes a la firma del presente contrato.

Si la parte COMPRADORA eligiese dicha opción, la forma de pago sería la siguiente:

- a) Se darán por recibidas las cantidades de principal e I.V.A. abonadas hasta la fecha en que se comunique la elección de esta opción como forma de pago.
- b) El 10% del precio de compraventa mas su correspondiente I.V.A. (hoy el 10%) en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante cheque bancario.
- c) El resto, mediante tantos plazos mensuales y correlativos como meses resten para la fecha establecida para la terminación de la vivienda, por un importe cada uno de ellos equivalente al principal e I.V.A. de la cantidad restante dividida por el número de plazos, con vencimiento el primero de ellos el mes siguiente a la aceptación por ambas partes de esta cláusula. El pago se realizará en la misma forma que se determina en el apartado b) de la estipulación anterior.

En el caso de que el pago se produjese en la forma establecida en esta estipulación, la parte VENDEDORA se obliga a entregar la vivienda libre de la actual carga hipotecaria, siendo de su cuenta los gastos correspondientes a la cancelación del préstamo hipotecario que grava la finca.

TERCERA.- MODIFICACIONES DE OBRA

La parte vendedora se reserva el derecho de efectuar en las obras, las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengán motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este contrato. Tales

modificaciones, cuando sean motivadas por causas diligentemente no previsibles, deberán contar con la aprobación del adquirente si conllevan modificación del precio.

En tales supuestos, la parte COMPRADORA autoriza a la parte vendedora para que, en su caso, y antes de la entrega, pueda modificar la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal del edificio, para adecuar los títulos a la nueva realidad física.

En el caso de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto del contrato o del precio, la parte COMPRADORA podrá optar por resolver el contrato con devolución de las cantidades anticipadas a cuenta

La parte COMPRADORA autoriza y apodera a la VENDEDORA para que, a través de cualquiera de sus representantes, pueda:

- a) Constituir servidumbres, subsanar, rectificar, ampliar o modificar la escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, citada en el expositivo primero apartado título de este documento, que se deriven de necesidades impuestas por diseño de la obra o por la normativa Estatal, Autonómica o Municipal hasta conseguir su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- b) Constituir sobre cualquier elemento común de los edificios del que forman parte la/s finca/s, o sobre la zona de garajes y trasteros situadas en el sótano, y a favor de las compañías suministradoras de agua, electricidad, gas, o similares las servidumbres que éstas exijan para la prestación de sus servicios, o incluso ceder a su favor, y en pleno dominio o en derecho limitado, la parte de elementos comunes que precisen para ubicar en ellos las instalaciones auxiliares para el suministro.
- c) Otorgar y firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para el pleno ejercicio de las anteriores facultades.

CUARTA.- ENTREGA DE LA VIVIENDA

La terminación de las obras de edificación está prevista para el mes de ********* y la entrega de la vivienda se realizará, dentro de los veinte días naturales posteriores a la obtención por la VENDEDORA de la correspondiente Licencia de Primera Ocupación, con la obligación por la COMPRADORA de firmar la escritura pública de compraventa en la forma establecida en la estipulación siguiente.

QUINTA.- ESCRITURACIÓN

La escritura pública de compraventa ante Notario se otorgará el día de la entrega de llaves, previa citación efectuada de forma fehaciente por La VENDEDORA. No obstante el derecho a la elección de Notario que ostenta el COMPRADOR, éste renuncia libre y expresamente a dicho

derecho, obligándose a otorgar la referida escritura ante el Notario que designe la parte VENDEDORA o la entidad financiera acreedora del préstamo hipotecario.

En el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa del inmueble objeto del presente contrato, la COMPRADORA aportará a la Notaría los documentos bancarios que justifiquen las fechas, los importes y los medios de pago de las cantidades satisfechas con anterioridad a ese momento, para dar así cumplimiento a lo preceptuado en la Ley 36/2.006 de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del Fraude fiscal.

Así mismo, en dicho momento la parte COMPRADORA hará entrega a la VENDEDORA de todos los avales o seguros de caución que ésta le haya entregado hasta la fecha para afianzar las cantidades entregadas a cuenta de la compraventa.

En el caso de no optar por la forma de pago establecida en la cláusula **SEGUNDA BIS** y con el fin de que no se produzcan demoras innecesarias en la entrega de las viviendas en la fecha señalada por la VENDEDORA, la COMPRADORA se compromete a acudir a las oficinas de "BANCO PICHINCHA" con una antelación de CUATRO MESES a la fecha señalada para la terminación de las obras con el fin de tramitar su expediente hipotecario.

El COMPRADOR autoriza al VENDEDOR para la presentación a su nombre de la documentación necesaria para el alta de la vivienda en el Impuesto de Bienes de Naturaleza Urbana, una vez obtenido el certificado final de obra.

En caso de existir cualquier otro régimen económico matrimonial distinto al de sociedad de gananciales previsto en el Código Civil, la parte COMPRADORA deberá aportar la copia autorizada del mismo con nota de haberse inscrito en el Registro Civil, original del Certificado de dicho Registro en el que conste la inscripción de las capitulaciones, o cualquier otro documento acreditativo.

SEXTO.- GASTOS

Los gastos concernientes a la declaración de la obra nueva y división horizontal, y los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, han sido y serán de cuenta y cargo de la parte VENDEDORA.

Todos los demás gastos, impuestos, arbitrios que se originen por los actos y escrituras públicas derivadas del presente contrato, así como la comisión por subrogación y en su día los gastos de la cancelación del préstamo hipotecario que grava la finca, serán de cuenta y cargo de la parte COMPRADORA, a excepción de del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), que será satisfecho conforme a la Ley.

Corresponde también a la parte COMPRADORA gestionar la contratación de los suministros que considere necesarios para el servicio de su vivienda, tales como electricidad, agua, gas, teléfono y otros semejantes.

A su vez, desde el momento mismo de la entrega de la vivienda, son de cuenta de la parte COMPRADORA los impuestos y arbitrios locales, provinciales o autonómicos que graven el inmueble.

SÉPTIMA.- DERECHOS DEL COMPRADOR

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 5º.1.4 del real Decreto 515/1989, de 21 de abril, se deja constancia expresa de lo siguiente:

- a) El comprador no soportará los gastos derivados de la titulación que corresponda legalmente al vendedor.
- b) Los artículos 1.280.1º y 1.279 del Código Civil establecen lo siguiente: Art. 1.280.- Deberán constar en documento público: 1º.- Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. Art. 1.279.- Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
- c) El derecho a la elección de Notario corresponde al comprador, sin que éste pueda imponer Notario que por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

OCTAVA.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El COMPRADOR faculta expresamente, con el carácter de irrevocable a la parte VENDEDORA para Constituir la Comunidad de Propietarios y establecer su régimen estatutario en el momento en que se efectuó la entrega de las viviendas, y para realizar cuantas gestiones ante organismo público y privados sean necesarias para el correcto funcionamiento de la misma.

NOVENA.- GASTOS DE COMUNIDAD

A partir de la entrega de llaves serán de cuenta del comprador, el pago de las cuotas de conservación que a su vivienda le corresponden en la conservación y pago de los gastos de comunidad.

DÉCIMA.- LIBRO DEL EDIFICIO

Hace constar la parte vendedora que al estar la vivienda objeto de este contrato en fase de ejecución, el Libro de edificación de la misma se encuentra en fase de redacción, comprometiéndose la parte vendedora a entregar a la parte COMPRADORA un ejemplar del mismo, en el momento de la entrega de llaves y otorgamiento de la escritura pública de compraventa, una vez terminado, y de tal forma dar así cumplimiento a lo preceptuado en la Ley de Ordenación de la Edificación y Ley de la CAM 2/1999, de Medidas para la Calidad de la Edificación, .

DÉCIMO PRIMERA.- GARANTÍAS

En cumplimiento a lo preceptuado en la Ley de Ordenación de la Edificación y Ley de la CAM 2/1999, de Medidas para la Calidad de la Edificación, la VENDEDORA garantiza, mediante los correspondientes seguros de caución o garantía financiera, la correcta ejecución de las obras,

- 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 señalados en el apartado 1, letra c), del artículo 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación
- c) En el plazo de un año, de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras

DÉCIMO SEGUNDA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El incumplimiento por parte del COMPRADOR de alguno de los pagos previstos en la estipulación Segunda, o en caso de no firmarse por los compradores la escritura pública de compraventa en la fecha señalada sin motivo justificado, dará lugar de pleno derecho a la resolución explícita del presente contrato de compraventa, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 1.504 del Código Civil.

Asimismo se pacta expresamente que ejercitada la resolución del contrato, la sociedad VENDEDORA podrá retener de las cantidades que se hubieran hecho efectivas hasta el momento del requerimiento, la indemnización que por daños y perjuicios fuera pertinente, consignando notarialmente en su caso el resto de las cantidades percibidas.

En todo caso si la firma de la escritura se llevase a cabo con posterioridad a la fecha señalada pero antes del mencionado requerimiento, por causas imputables a la parte COMPRADORA, ésta deberá hacerse cargo del coste financiero de la totalidad de las cantidades pendientes de

pago a esa fecha, liquidándose desde la fecha señalada para la entrega de las llaves hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública, al tipo de interés que en cada momento esté repercutiendo la entidad prestamista a la VENDEDORA.

Para el caso de que la construcción no se inicie o entregue en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad (licencia de primera ocupación), la COMPRADORA podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, incrementadas en los intereses legales, o conceder a la VENDEDORA una prórroga para la entrega de la vivienda, lo que se hará constar en una cláusula adicional del contrato, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda, todo ello en cumplimiento de lo establecido en la Ley 20/2015 de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras

En caso de que la COMPRADORA en este caso, haya requerido de manera fehaciente a la VENDEDORA la devolución de las cantidades aportadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables y sus intereses y ésta, en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá reclamar al asegurador el abono de la indemnización correspondiente. Igualmente, la COMPRADORA podrá reclamar directamente al asegurador cuando no resulte posible la reclamación previa a la VENDEDORA.

DÉCIMO TERCERA.- PROTECCIÓN DE DATOS

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre sobre protección de datos de carácter personal, la parte COMPRADORA queda informada y acepta la incorporación de sus datos aportados a este contrato en los ficheros automatizados que tiene la parte VENDEDORA, que se conservarán en la misma con carácter confidencial excepto por la remisión que, con la autorización expresa que comporta la firma de este contrato, hará la parte VENDEDORA a la entidad acreedora del préstamo hipotecario, compañías aseguradoras, y a las administraciones Estatal, Autonómica y Municipal necesarias para el alta catastral, y la obtención de cuantas autorizaciones, permisos o licencias sean necesarios para la entrega y ocupación de la vivienda objeto de este contrato, todo ello de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación y resto de la legislación aplicable.

DÉCIMO CUARTA.- NOTIFICACIONES

A efecto de notificaciones las partes señalan los domicilios que figuran en la comparecencia de este Contrato. La parte que desee modificar su dirección de notificaciones deberá comunicarlo de forma fehaciente a la otra parte, no surtiendo efecto hasta que se produzca dicha notificación.

DÉCIMO QUINTA.- FUERO

Las partes acuerdan no someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimientos de este contrato al régimen de arbitraje y si someterse, haciendo expresa renuncia a su fuero propio, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Madrid.

Y en prueba de conformidad firman el presente por duplicado a un solo efecto en el lugar y fecha del encabezamiento.

LA COMPRADORA

LA VENDEDORA
“VEP INVESTMENTS, S.L.”