

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

La parte vendedora vende el inmueble y/o anexos reseñado/os en el contrato al que se incorporan estas condiciones generales a la parte compradora, quien a su vez acepta y compra y cuyos datos personales figuran en dicho contrato.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes al inmueble y, en su caso, anexos vendidos, y resulten del proyecto de edificación 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, libre de arrendatarios y ocupantes y en el estado de cargas que resulte de lo previsto, en este contrato y sus anexos.

En todo caso, las cargas deberán constar expresamente en este contrato o en la documentación entregada con el mismo.

SEGUNDA.- PRECIO

2.1. Precio y repercusión del IVA

El precio del inmueble y anexos, en su caso, objeto del presente contrato, así como su forma de pago es la que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

La parte vendedora repercutirá a la parte compradora, que a su vez vendrá obligada a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava las percepciones anticipadas y la entrega del inmueble objeto del presente contrato. La repercusión se realizará sobre la base de la contraprestación total.

Dicha repercusión se efectuará a medida que se produzca el devengo del impuesto, es decir, para los pagos anticipados anteriores a la entrega del inmueble en el momento de cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos. La parte de impuesto correspondiente al resto de la base imponible se devengará y repercutirá a la puesta del inmueble en poder y posesión del adquirente, en cuyo momento el comprador efectuará el oportuno pago.

2.2. Modificación de los tipos impositivos del IVA.

En el caso de que se produzca modificación de los tipos impositivos, el precio final, incluido IVA, pactado en el contrato será modificado en la cuantía que resulte de aplicar los tipos vigentes en la fecha de devengo.

En ningún caso será aplicable el interés de demora por impago de las diferencias que pudieran resultar de la modificación de los tipos impositivos si el vendedor no ha instrumentado con antelación suficiente y notificado al comprador, el pago de tales diferencias.

TERCERA.- FORMA DE PAGO

3.1. Forma de pago

La forma de pago es la que figura suficientemente detallada en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

3.2. Pago de la cantidad pendiente a la entrega de llaves

La cantidad pendiente a la entrega de llaves se abonará a la parte vendedora por el comprador mediante cheque bancario.

En el supuesto de que el comprador opte en este contrato por no subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por el vendedor, éste se obliga a facilitar a aquél cuanta documentación sea precisa para la formalización por el comprador de un crédito hipotecario y a acreditar en el momento de entrega de llaves y elevación del contrato de compraventa a escritura pública, haber cancelado económicamente aquél préstamo, debiendo proceder a inscribir la cancelación a costa del vendedor.

3.3. Pago del resto del precio

El resto del precio pactado será satisfecho en las condiciones establecidas en el apartado correspondiente del Pliego de Condiciones Particulares.

3.4. Incomparecencia a la escritura.

En caso de que la parte compradora no comparezca a la firma de la escritura de compraventa en la fecha y hora acordada, el importe del precio pendiente comenzará a devengar intereses de demora conforme lo establecido en la estipulación cuarta del pliego de condiciones particulares. Estas cantidades deberán hacerse efectivas antes de la formalización de la escritura pública correspondiente.

CUARTA.- SUBROGACIÓN EN EL CREDITO HIPOTECARIO SUSCRITO POR LA PARTE VENDEDORA.

4.1. Contenido y alcance de la subrogación

Si la parte compradora ha optado por subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble, asumiendo tal compromiso por cláusula contractual específica, el comprador retendrá en su poder y descontará, la cantidad que se ha obtenido/previsto obtener como principal del préstamo hipotecario, por cuyo motivo la parte compradora faculta a la parte vendedora para percibir de la entidad de crédito dicha cantidad, comprometiéndose a asumir en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y de subrogación en el préstamo la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, a hacer efectivo su pago, así como el de los intereses, comisiones y amortizaciones que correspondan, en los plazos y condiciones que sean fijados, subrogándose no sólo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario con aquella garantizada; siempre que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

4.2. Constitución y modificaciones de la hipoteca constituida

La parte compradora solicita, en consecuencia, a la parte vendedora que concierte y formalice con una Entidad de crédito, un préstamo en la manera descrita en la parte expositiva del contrato, en el que pueda posteriormente subrogarse.

Para que la parte vendedora pueda llevar a buen fin dicha solicitud, la parte compradora le confiere autorización y mandato tan amplio como en derecho se requiere y sea necesario, para que la parte vendedora, o quien ella designe, en relación con el inmueble objeto de este contrato, pueda concertar y formalizar un préstamo con garantía hipotecaria; y para que hasta el momento de la entrega del inmueble (es decir, la transmisión de la propiedad) pueda modificar, novar y dividir tal hipoteca de acuerdo con las condiciones de pago pactadas en este contrato, distribuyendo las responsabilidades que la garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva,

ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines.

4.3. Repercusión de gastos por demora

En lo que concierne a los intereses del préstamo la parte vendedora vendrá obligada a pagar los que se devenguen con anterioridad al otorgamiento de la escritura y subrogación en el préstamo. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los intereses devengados desde la puesta a disposición del inmueble si el otorgamiento de la escritura y subrogación se demoran por causa que le sea imputable. Asimismo y, dado que el precio se estipula como pago al contado, en tanto no sea abonada por la entidad de crédito la última de las entregas correspondientes al préstamo, la parte compradora se compromete a abonar a la parte vendedora el importe de los intereses que devengue la parte no recibida del mismo al tipo aplicable a dicho préstamo. El importe total de estos intereses deberá ser satisfecho por la parte compradora a la parte vendedora dentro del plazo de los treinta días siguientes al que esta última le notifique el correspondiente cargo.

4.4. Seguro de incendios

Es condición del crédito hipotecario, en tanto no se haya reintegrado, que la parte compradora se obliga a tener asegurada de incendios el inmueble adquirido, en una Compañía de seguros a prima fija, por cantidad no inferior a la adeudada, y a pagar puntualmente las primas devengadas, siendo causa expresa de resolución el incumplimiento de esta obligación. En la póliza se hará constar que en caso de siniestro no se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el consentimiento del acreedor hipotecario, quien quedará automáticamente subrogado en los derechos del asegurado, por una cantidad igual al importe del débito en la fecha del siniestro.

QUINTA.- PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES.

5.1. Consulta del proyecto de obra

El proyecto de obra redactado y aprobado por el Arquitecto que figura en la parte expositiva del contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, conforme al cual se están efectuando las obras de edificación de la promoción y, en particular el inmueble y anexos objeto de dicho contrato, ha podido ser examinado por el comprador y está a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de los inmuebles en las oficinas del vendedor, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad del vendedor. Cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento del comprador.

5.2. Modificaciones del proyecto 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 vengan 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.

5.3. Derecho de resolución

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.

5.4. Modificaciones propuestas por el comprador

Cualquier modificación o reforma propuesta por el comprador y aceptada por el

vendedor serán, asimismo, objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y las concretas repercusiones que tengan en el precio y en el plazo de entrega.

SEXTA.- ENTREGA.

Plazo de entrega y otorgamiento de escritura pública

La entrega del inmueble se producirá una vez obtenida las autorizaciones administrativas necesarias para su ocupación, no obstante dicha entrega se realizará como máximo dentro de los seis meses siguientes a la fecha de finalización prevista en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, salvo que medie justa causa y siempre que la parte compradora haya cumplido las obligaciones que le incumben, y le son exigibles a dicha fecha. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa al tiempo que deberá también otorgarse, en su caso, la pertinente escritura pública de subrogación hipotecaria que grave la vivienda que sea objeto de entrega. En caso contrario, en el momento del otorgamiento de la mencionada escritura, la parte vendedora, entregará certificado de cancelación económica emitido por la entidad bancaria correspondiente a la/s finca/s que se adquieren.

Para que esto se pueda llevar a cabo será condición indispensable que la parte compradora devuelva, en su caso, el aval o póliza que haya garantizado las cantidades entregadas a cuenta y satisfaga el total del precio pendiente y/o se subrogue en el crédito hipotecario de la parte del precio anteriormente mencionado.

La parte vendedora, dentro del plazo establecido en los apartados anteriores, pondrá la vivienda a disposición de la parte compradora, mediante comunicación escrita, incluso por telegrama o fax, dirigido al domicilio señalado en este contrato, indicando la fecha, hora, lugar y forma en que ha de llevarse a efecto la formalización de la escritura pública de compra venta, recepción de llaves, pago y devolución, en su caso, del aval o póliza entregada, así como el nombre y domicilio del Notario elegido por la parte compradora indicado en la estipulación sexta del pliego de condiciones particulares, comprometiéndose la parte compradora a comparecer.

En dicho acto, se hará entrega a la parte compradora de toda la documentación legalmente exigible, así como de los boletines necesarios para la contratación de los suministros.

Si se produjese un retraso en la entrega, siempre y cuando dicho retraso fuera imputable al promotor, este deberá abonar al comprador como cláusula penal moratoria, el abono de la cantidad que resulte de la aplicación, durante el período de demora, del mismo tipo de interés previsto en la estipulación cuarta del pliego de condiciones particulares como interés de demora para el supuesto de impago, sobre las cantidades satisfechas por el comprador hasta ese momento.

SÉPTIMA.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El comprador se compromete a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, se han establecido en los correspondientes Estatutos y autoriza a la parte vendedora para que convoque la primera reunión de copropietarios, a fin de constituir la Comunidad, en la que se designe al Presidente y Secretario Administrador. La parte vendedora, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación, el Orden del día, lugar, día y hora, de la reunión, a la que, caso de no asistir por sí mismo o representada la parte compradora, ésta lo estará a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma, por la propia parte vendedora.

La parte compradora faculta expresamente a la parte vendedora para que en nombre de la Comunidad contrate, por el tiempo imprescindible, los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización, incluida la póliza de un seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio, obligándose la parte compradora a

sufragar a partir de la entrega de llaves o de su ofrecimiento el porcentaje de la prima que corresponda al inmueble adquirido.

OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

En el supuesto de que la parte compradora no pagase a su vencimiento la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos del precio, la parte vendedora quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigir el abono correspondiente o la resolución de este contrato, que se producirá, de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido de la parte vendedora, notificada a la parte compradora mediante requerimiento notarial o judicial al efecto; a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

Si optase por la resolución, la parte vendedora restituirá a la parte compradora, las cantidades entregadas por ella, la parte que quede después de deducir y hacer suyo el 50 % de las cantidades que debiera haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución, como cláusula penal por incumplimiento.

Los intereses de demora en caso de impago fijados en la estipulación cuarta del pliego de condiciones particulares se devengarán a partir de la fecha en que aquélla se produzca.

Para el caso de que la resolución traiga causa en un incumplimiento de la parte vendedora, se fija igualmente como cláusula penal por dicho incumplimiento, la indemnización a la parte compradora del 50% sobre las cantidades que ésta hubiera satisfecho hasta el momento de la resolución y ello, sin perjuicio, del reintegro de las cantidades entregadas a cuenta, más los intereses legales.

NOVENA.- GASTOS QUE ASUME LA PARTE COMPRADORA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE

La parte compradora, a partir del día en que se ponga a su disposición el inmueble, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio y, en su caso, de la zona común de la urbanización.

Asimismo, vendrá obligada a partir de la entrega, a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran al inmueble objeto de este contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan.

También serán de cuenta de la parte compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición del inmueble si la entrega se demora por causa que le sea imputable.

En el caso de que el Ayuntamiento exija constituir una Entidad Urbanística de Conservación, o figura análoga, EL COMPRADOR también se compromete a integrarse en dicha Entidad de Conservación y a pagar los gastos de conservación y mantenimiento de la Urbanización, en función de la cuota que según la superficie de su inmueble le corresponda.

DÉCIMA.- TRIBUTOS Y OTROS GASTOS

Son de cuenta de la parte vendedora:

- Los gastos de la declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal del Edificio, incluso su escrituración e inscripción registral.
- Los gastos correspondientes a la constitución y división de la hipoteca que garantiza el préstamo, así como los de cancelación en el caso de que no se produzca la subrogación por la parte compradora en dicho préstamo.
- Los gastos financieros derivados del otorgamiento de las garantías legalmente establecidas

sobre las cantidades entregadas.

- El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

Son de cuenta de la parte compradora:

- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, que grava el contrato de compraventa y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario.

- En cuanto a los gastos derivados de la escritura pública en la que se formalice esta compraventa, se estará a lo que se regule en el pliego de condiciones particulares.

Todos los demás tributos y gastos que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, serán de cuenta de la parte a la que legalmente le correspondan.

DECIMOPRIMERA.- PLAN DE RECOMPRA A DOS AÑOS CON OPCIÓN DE ALQUILER

En el supuesto que durante el plazo de 2 años posteriores, a contar desde la formalización de la escritura pública de compraventa concurran cualquiera de las circunstancias que a continuación se detallarán, la compradora podrá instar a la vendedora para que esta readquiera la vivienda objeto del presente contrato. En todo caso la comunicación instando la recompra deberá efectuarse, como máximo en el plazo de 27 meses a partir de la formalización de la escritura pública de compraventa.

Las circunstancias para la aplicación de la presente son:

i) Que el comprador pase a ostentar la condición de parado con una antigüedad superior a los 3 meses, por causas no imputables al mismo.

ii) Que se produzca el fallecimiento del cónyuge o pareja de hecho del comprador, siempre y cuando el fallecido/a sea cotitular del préstamo/crédito hipotecario concertado con la entidad Caixa d' Estalvis de Catalunya para la adquisición de la vivienda.

Estas circunstancias deberán acreditarse fehacientemente mediante la aportación a la vendedora de la documentación oficial acreditativa de tales extremos.

Los parámetros a aplicar a la escritura pública de recompra serán los siguientes:

i) El precio de la recompra será el original, esto es el que consta en el presente contrato (excluidos gastos e impuestos).

ii) Cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes: En el mismo estado de cargas y gravámenes existentes en la actualidad, así como libre de arrendatarios y ocupantes de cualquier tipo.

iii) Impuestos y gastos: Al corriente del pago de impuestos y gastos hasta el momento de la formalización de la escritura pública.

iv) Los impuestos y gastos derivados de ambas compraventas, tanto de la actual como la de la recompra a efectuar, serán sufragados y soportados, en todo caso, por las partes según Ley.

v) La vivienda deberá entregarse en el mismo estado físico que se halle en la actualidad. A tal efecto, la parte vendedora autorizará la entrada a la compradora con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, a fin y efecto de realizar la oportunas comprobaciones.

Asimismo, una vez producida la recompra del inmueble por parte de la vendedora se ofrecerá al comprador la posibilidad de arrendar el inmueble en condiciones preferentes de mercado

DECIMOSEGUNDA.- SUBSANACIÓN DE DEFECTOS

Efectuada la entrega o con anterioridad a la misma, y una vez terminado el inmueble, el vendedor podrá solicitar al comprador que, en un plazo no inferior a quince días, manifieste por escrito las posibles deficiencias observadas, para facilitar su pronta reparación, sin que ello suponga merma alguna de los derechos que al comprador le otorgue la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

DECIMOTERCERA.- PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 del 13 de Diciembre sobre "Protección de Datos de carácter Personal" le informamos que los datos personales facilitados por usted quedarán incorporados y serán tratados automatizadamente en los ficheros de ALCALA 120 PROMOCIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.L , El titular autoriza la comunicación de sus datos a las empresas del grupo con la exclusiva finalidad de dar cumplimiento al objeto del presente contrato de compraventa, a la entidad financiera con la que se contrate la financiación de la promoción y a la Compañía o Entidad que asegure o avale las cantidades entregadas por el comprador.

Asimismo, autoriza a mantener los datos, durante la vigencia del contrato y una vez extinguida la relación contractual de manera indefinida en dicho fichero, con el objeto de proporcionar un mejor servicio postventa e informar sobre futuras promociones. El titular de los datos se compromete a comunicar por escrito a la compañía cualquier modificación que se produzca en los datos aportados.

El consentimiento podrá ser revocado en cualquier momento dirigiendo escrito a la dirección abajo indicada. Vd. podrá en cualquier momento ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos en la Ley Orgánica 15/1999. El Responsable del fichero es ALCALA 120 PROMOCIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.L con domicilio en Arbea Campus Empresarial Ed. 1 Carretera de Fuencarral a Alcobendas M-603 Km 3.800 (28108 Alcobendas – Madrid)

DECIMOCUARTA.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES

Los comparecientes señalan como domicilios a efectos de notificaciones y requerimientos, los designados en el Pliego de Condiciones Particulares. Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por carta certificada con acuse de recibo o cualquier otro medio fehaciente.

DECIMOQUINTA.- FUERO Y LEY APLICABLE

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Sevilla. Igualmente, las partes acuerdan someterse de forma expresa a la Ley aplicable en el lugar donde radica el inmueble, para este contrato la Ley española.

Ambas partes, firman el presente documento que se extiende por duplicado, en Sevilla a __ de _____ de 2009.

LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE COMPRADORA