

En ....., a ... de..... de ....

**DE UNA PARTE:** Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. número ..... y D. \_\_\_\_\_, con D.N.I. \_\_\_\_\_ con domicilio ambos a estos efectos en Madrid, Calle de Madrid, actuando en nombre y representación, como apoderados mancomunados, de la Sociedad **[PROMOTORA]** con domicilio en \_\_\_\_\_, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario \_\_\_\_\_, con fecha \_\_ de \_\_ de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_ de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_ al Tomo \_\_, Hoja nº \_\_\_\_ Folio \_\_, libro \_\_, hoja \_\_, Inscripción \_\_, provista de C.I.F. nº \_\_\_\_\_.

La representación de los indicados señores resulta de la escritura otorgada el día \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, ante el Notario de \_\_\_\_\_, Don \_\_\_\_\_, al número \_\_\_\_ de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. al tomo .... folio .... hoja .... inscripción ..

A esta parte se le denominará en lo sucesivo **LA VENDEDORA**

**Y DE OTRA PARTE, COMO COMPRADOR: DON** \_\_\_\_\_, mayor de edad, con D.N.I. \_\_\_\_\_, de estado civil ....., en régimen de \_\_\_\_\_ con D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, mayor de edad, con D.N.I. \_\_\_\_\_ y con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle \_\_\_\_\_ nº \_\_- \_\_º de \_\_\_\_\_ y teléfono ....., que actúa en su propio nombre y derecho.

Las partes se reconocen mutuamente la capacidad y legitimación suficiente para la formalización del presente contrato, y a tal efecto

## EXPONEN

I. Que LA VENDEDORA es propietaria, en pleno dominio, por el título que más adelante se dirá de los siguientes bienes inmuebles:

### TÍTULO.-

En cuanto al título de propiedad de PROMOTORA, resulta de escritura pública de \_\_\_\_\_, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Ramos, en fecha \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_ de su protocolo notarial.

La referida finca, se encuentra gravada con hipoteca a favor de Banco Sabadell, en garantía de un préstamo ascendente a \_\_\_\_\_ Euros, intereses y gastos correspondientes, constituida en escritura de fecha \_\_\_\_\_, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Ramos, bajo el nº de protocolo \_\_\_\_\_. Libre de otras cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, sin perjuicio del pago de los costes de urbanización que, en su caso y según la cuota que le corresponda será hecha efectiva por la VENDEDORA.

II.- Que sobre la parcela descrita en el Expositivo I anterior, [PROMOTORA], está construyendo a sus expensas, una promoción inmobiliaria integrada por \_\_\_\_ viviendas, \_\_\_\_ trasteros, \_\_\_\_ plazas de garaje y \_\_ locales comerciales, promoción denominada “ \_\_\_\_\_ ”, así como una zona común con jardín, \_\_\_\_\_ y otras dependencias

comunes.

La promoción se lleva a cabo conforme al Proyecto de Ejecución redactado por los Arquitectos D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_, con los n° de colegiados \_\_\_\_\_ respectivamente, y con domicilio a estos efectos en \_\_\_\_\_ Proyecto éste que puede ser examinado libremente por el COMPRADOR y que ha sido visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de \_\_\_\_\_, y Licencia Municipal de Obras otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, con el n° de expediente \_\_\_\_\_, en fecha \_\_\_\_\_, que el Comprador igualmente manifiesta conocer.

La Construcción se está realizando por la empresa constructora \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, provista de C.I.F. \_\_\_\_\_ e inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_, al Tomo \_\_\_\_ folio \_\_\_\_ hoja \_\_\_\_\_.

- III. Que interesando a ambas partes la compraventa de la vivienda y demás fincas, mencionadas en el expositivo I, se otorga el presente contrato en base a las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- OBJETO DE LA COMPRAVENTA.

[PROMOTORA], vende a D. \_\_\_\_\_ que compra:

- la **vivienda** reseñada en el proyecto mencionado en el expositivo segundo, en el Portal \_\_ planta \_\_ letra \_\_ número \_\_, con una superficie construida, incluidos elementos comunes, aproximada de \_\_ m2, y una superficie útil aproximada de \_\_ m2;
- la **plaza de aparcamiento** número \_\_, reseñada en el mencionado proyecto situada en planta \_\_ de sótano, , con una superficie útil aproximada de \_\_ m2;
- y el **trastero** reseñado con el número ... en el mencionado proyecto y situado en la planta ..... con una superficie útil aproximada de \_\_ m2.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a las fincas vendidas, derivados del proyecto de edificación o de las normas urbanísticas de la zona, libres de arrendatarios y ocupantes, al corriente en todo tipo de gastos, impuestos y arbitrios y sin otras cargas y afecciones que las mencionadas en el presente contrato.

El conjunto de inmuebles que conforman la presente compraventa constituyen un único objeto contractual de la misma, debiendo cumplirse el presente contrato en conjunto para todos ellos, sin posibilidad de cumplimiento o resolución parcial para ninguno de los mismos.

No habiéndose iniciado todavía la edificación, la venta que en este acto y mediante el presente instrumento se realiza lo es conforme a los planos, memoria y demás disposiciones contenidas en el proyecto de arquitectura que ha sido objeto de licencia de edificación al que se ha hecho mención en el expositivo segundo de este contrato.

En caso de discrepancias de interpretación o aplicación entre lo dispuesto en el Proyecto Técnico y lo dispuesto en el presente contrato, sus documentos anexos y la documentación comercial que lo desarrolla, prevalecerá el citado Proyecto Técnico y sus determinaciones.

La transmisión del dominio y entrega de la posesión se realizará única y exclusivamente en el mismo acto de la escritura pública ante Notario, conforme se determina en el presente contrato y, habida cuenta de que el COMPRADOR tendrá la oportunidad de examinar físicamente los inmuebles antes de su entrega, la misma se efectuará en concepto de cuerpo cierto, con cuantas obligaciones y derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes y resulten del Proyecto de Edificación y/o de las normas urbanísticas de la zona, libre de arrendamientos y ocupantes y únicamente con las cargas que resulten de lo previsto en el presente contrato.

Como anexos al presente contrato, se acompañan como Documento núm. 1 plano indicativo de la vivienda objeto de la presente compraventa y del que se desprende con claridad la ubicación, distribución y linderos de la misma, como Documento núm. 2 plano del sótano dedicado a garajes y en que se identifica la plaza de garaje y trastero objeto del presente contrato; y como Documento núm. 3, memoria de calidades a incorporar a la obra referenciada.

## **SEGUNDA.- OBRAS DE EDIFICACION**

El VENDEDOR ha puesto a disposición del COMPRADOR, para su examen y conocimiento, el Proyecto que ha quedado reseñado en el expositivo segundo de este contrato y continuará a disposición del COMPRADOR para su examen, si lo desea, durante todo el transcurso de la obra, hasta que se produzca la entrega.

Las obras de edificación relativas a los inmuebles, objeto del presente contrato se realizarán conforme a dicho Proyecto, que dio origen a la licencia asimismo mencionada en el expositivo segundo y su perfeccionamiento hasta las definiciones totales del mismo, todo ello de conformidad con la documentación complementaria oficial y las decisiones técnicas que surgieran durante el desarrollo del proyecto y la ejecución de las obras.

No obstante lo anterior, el COMPRADOR autoriza a LA VENDEDORA para efectuar 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, que en ningún caso supondrán minoración de las calidades previstas, conforme al criterio de la Dirección Facultativa de las obras y sin cargo alguno para el COMPRADOR.

Asimismo, y sin que suponga coste alguno para el COMPRADOR, éste autoriza a LA VENDEDORA, a sustituir calidades por otras similares en el supuesto de que los materiales previstos no pudieran ser garantizados por los proveedores inicialmente encargados de ello, de acuerdo con las necesidades de ejecución de las obras, siempre que tales cambios no supongan una alteración significativa del objeto del contrato y sin que de tales cambios se derive en ningún caso un mayor precio para EL COMPRADOR.

Una vez entregados los inmuebles adquiridos y con el fin de facilitar a LA VENDEDORA la subsanación de los defectos constructivos que pudieran afectar a los acabados de las fincas objeto de la presente compraventa, EL COMPRADOR se obliga a presentar reclamación por escrito en el plazo de los 30 días siguientes a la entrega de llaves, sin perjuicio de los plazos legalmente establecidos durante los cuales LA VENDEDORA ha de responder de la construcción

## **POSIBILIDAD DE OPCIONES SOBRE CALIDADES DE VIVIENDA.**

El precio fijado en el presente contrato ha sido establecido teniendo en cuenta que LA VIVIENDA será entregada con las calidades que se establecen en la memoria anexa al presente contrato.

No obstante ello, el VENDEDOR podrá ofrecer al COMPRADOR la posibilidad de efectuar determinados cambios en la memoria de calidades, o en la distribución de la vivienda, eligiendo entre diferentes modelos de acabado en la vivienda, los cuales supondrán un incremento en el precio final de la misma, comprometiéndose a suscribir ambas partes un anexo a este contrato en donde se regulen las opciones elegidas, y en su caso el importe y su forma de pago.

La aceptación de dichos cambios u opciones deberá realizarse por EL COMPRADOR en un plazo cerrado del que le informará el VENDEDOR. Si transcurrido dicho plazo el COMPRADOR no se hubiera manifestado, se entenderá que renuncia a la elección de opciones y la vivienda se entregará de acuerdo con el Proyecto y la memoria de calidades recogida en el presente contrato. Igualmente la vivienda se entregará de acuerdo con el Proyecto y la memoria de calidades recogida en este contrato si el COMPRADOR hubiera notificado en plazo la opción de efectuar cambios, pero las partes no hubieran llegado a un acuerdo respecto del presupuesto, importe y forma de pago

**TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO**

El precio de la compraventa es el alzado y global de .....EUROS con ..... céntimos de euro (..... ,.. €), que se grava con el ...% de IVA.

A efectos meramente informativos, se manifiesta que del precio total establecido ..... EUROS con ..... céntimos de euro (.....,.... €) corresponden al precio de la vivienda ..... EUROS con ..... céntimos de euro (..... €), a la plaza de garaje y EUROS con ..... céntimos de euro (..... €) al trastero. Asimismo, las partes manifiestan que la presente compraventa se configura como un todo unitario, no pudiendo aplicar EL COMPRADOR las cantidades entregadas a cuenta del precio a una sola de las fincas, sino que se entenderán aplicadas proporcionalmente al pago de cada una de ellas.

El precio será abonado por EL COMPRADOR a la VENDEDORA en la forma siguiente:

a) ..... EUROS (..... €), que han sido entregados antes de este acto en concepto de reserva y que se imputan al precio de la presente compraventa, otorgando en este acto LA VENDEDORA la correspondiente carta de pago.

b) A cuenta del precio y en este acto, EL COMPRADOR entrega la cantidad de ..... EUROS con ..... céntimos de euro (.....,.... €), más ..... EUROS con ..... céntimos de euro (.....,.... €) correspondientes al IVA de los apartados a) y b), mediante cheque bancario, cheque conformado o transferencia bancaria ya abonada en la cuenta corriente de LA VENDEDORA, copia de todo lo cual queda anexo al presente contrato.

c) ..... EUROS con ..... céntimos de euro (.....,.... €), de los que ..... EUROS con ..... céntimos de euro (.....,.... €) corresponden a parte de precio y ..... EUROS con ..... céntimos de euro (.....,.... €) corresponden a la repercusión obligatoria del I.V.A., quedan aplazados de pago y serán abonadas mediante domiciliación de pago en la cuenta corriente nº ....., abierta en el Banco ....., Sucursal ....., reseñándose a continuación los importes y vencimientos respectivos:

VENCIMIENTO	NOMINAL	IVA	TOTAL
	.....,.... €	.....,.... €	.....,.... €

	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
	..... €	..... €	..... €
TOTAL	..... €	..... €	..... €

EL COMPRADOR firma en este acto la oportuna carta de domiciliación bancaria y asume el compromiso expreso de no revocar dicha domiciliación en tanto quede pendiente alguno de dichos pagos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, caso de que EL COMPRADOR se viera ineludiblemente obligado a cancelar la cuenta antes citada, deberá notificarlo a la VENDEDORA, por escrito y con una antelación, al menos de dos meses, notificando igualmente los datos de la nueva cuenta corriente en la que quedan domiciliados los pagos pendientes. EL COMPRADOR será responsable del retraso que, en su caso, pueda sufrir el pago de algún recibo como consecuencia de la falta de notificación a la VENDEDORA aquí regulado.

d) ..... EUROS .....  
CÉNTIMOS DE EURO (..... €) más ..... EUROS con  
..... céntimos de euro (..... €) correspondientes al IVA, deberán ser abonados por EL COMPRADOR en el mismo momento de la firma de la escritura pública de compraventa mediante cheque bancario, cheque conformado o transferencia bancaria previamente abonada en la cuenta corriente de LA VENDEDORA.

e) ..... EUROS CON  
..... CÉNTIMOS DE EURO (..... €), más .....  
EUROS con ..... céntimos de euro (..... €) correspondientes al IVA se abonarán por EL COMPRADOR en el momento de entrega de las fincas y otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante una de las dos siguientes alternativas:

1. Mediante subrogación en el préstamo hipotecario que reseñado en el Expositivo I anterior (ALTERNARIVA: o, que en su caso, concierte LA VENDEDORA con la correspondiente entidad bancaria). En este caso se estará a lo dispuesto en la cláusula Quinta del presente contrato.

2. Mediante cheque bancario, cheque conformado entregado en el mismo acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o transferencia bancaria previamente abonada en la cuenta corriente de LA VENDEDORA.

Las cantidades aplazadas que figuran en este documento que por cualquier causa no fueran abonadas a su vencimiento, devengarán, sin necesidad de intimación o requerimiento, un interés de demora calculado al tipo del interés legal del dinero, desde la fecha del vencimiento del pago hasta la fecha en la que realmente se haga efectivo, todo ello para el supuesto que no se ejercite la acción resolutoria ni se aplique la cláusula penal a que se refiere la estipulación decimosegunda del presente contrato. En caso de impago, con independencia de los intereses de demora que procedan, serán asimismo a cargo del comprador, todos los gastos, bancarios, de protestos, de devolución, comisiones bancarias, o de cualquier otra índole que se deriven en perjuicio de la VENDEDORA y traigan su causa en dicho impago.

Todos estos pagos serán inexcusables para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y consiguiente entrega del objeto de este contrato.

Por pacto expreso entre las partes, no se aceptarán pagos en efectivo metálico.

Se hace constar de forma expresa que, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 36/2006 de 29 de noviembre de medidas para la prevención del fraude fiscal, se deben conservar para su posterior acreditación ante el Notario autorizante de la escritura pública de compraventa que del presente contrato se deriva justificante de todos y cada uno de los instrumentos que se empleen para el pago (cheques, recibos de transferencias, etc) de todos y cada uno de los pagos que se contemplan en este contrato.

#### **CUARTA.- SUBROGACIÓN, EN SU CASO, EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CONCERTADO POR LA VENDEDORA.**

A los efectos de facilitar al Comprador diversas posibilidades de financiación, en su caso, de la compraventa objeto del presente contrato, La Vendedora está gestionando o ha gestionado con la correspondiente Entidad Bancaria un préstamo hipotecario en el que EL COMPRADOR podrá subrogarse con objeto de obtener los fondos necesarios para abonar a la VENDEDORA, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, la cantidad reseñada en el apartado e) anterior.

En consecuencia, EL COMPRADOR deberá manifestar mediante comunicación escrita fehaciente y dentro del plazo de 15 días siguientes a la solicitud que en tal sentido le realice LA VENDEDORA, si desea subrogarse en el préstamo hipotecario reseñado en el Expositivo I o, en su caso, en el que la vendedora gestione con la Entidad financiera. Dicha solicitud se realizará por LA VENDEDORA antes de la terminación de las obras de ejecución y en la misma le serán igualmente notificadas las condiciones inicialmente concedidas por la Entidad Financiera.

En caso de que la COMPRADORA, en el plazo de los 15 días siguientes a la fecha en la que reciba la notificación de la Vendedora sobre las condiciones del préstamo hipotecario, no hubiera notificado por escrito fehaciente a la VENDEDORA, su postura respecto de dicho préstamo, se entenderá que EL COMPRADOR opta por la no subrogación de dicho préstamo y, en consecuencia, por la adquisición del inmueble libre de cargas y gravámenes, quedando la VENDEDORA obligada a cancelar íntegramente el citado préstamo, siendo por su cuenta todos los gastos e impuestos que se deriven de dicha cancelación, tanto económica, como notarial y registralmente.

Recibida la notificación de la VENDEDORA, EL COMPRADOR podrá optar por una de las tres siguientes alternativas:

- 1.- Subrogarse íntegramente, en el momento de otorgarse la escritura pública de compraventa del inmueble, en el préstamo hipotecario a que se refiere el Expositivo I de este contrato (o en el que gestione la VENDEDORA), con cumplimiento de cuánto se establece en la escritura de constitución de dicho préstamo hipotecario, siempre que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

En este supuesto, EL COMPRADOR faculta a LA VENDEDORA para percibir de la entidad de crédito el importe del préstamo hipotecario y que LA VENDEDORA imputará al pago del precio de la compraventa. EL COMPRADOR asumirá en el préstamo hipotecario, la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, la obligación de hacer efectivo su pago, así como el de los intereses, comisiones y amortizaciones que correspondan a partir de esa fecha, en los plazos y condiciones que figuren en la escritura de subrogación, subrogándose no sólo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario.

En este caso, el inmueble objeto de la compraventa se transmitirá a favor de la COMPRADORA con la carga hipotecaria que resulte de las condiciones ofrecidas por la entidad bancaria correspondiente y aceptadas por EL COMPRADOR.

Las diferencias de importe que, en su caso, se pudieran producir entre la cantidad reseñada en el apartado e) de la cláusula anterior y el importe en que finalmente el préstamo hipotecario subrogado quede fijado, serán objeto de la correspondiente liquidación entre COMPRADOR y VENDEDORA y su saldo será abonado en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

A efectos de esta subrogación hipotecaria, EL COMPRADOR deberá necesariamente abrir una cuenta en una sucursal de la entidad hipotecante y facilitará a ésta los datos que le fueren solicitados; todo ello en el momento en que sea requerido para ello por dicha entidad o por LA VENDEDORA.

Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de la escritura de subrogación en el citado préstamo hipotecario serán por cuenta del COMPRADOR.

2. Subrogarse parcialmente en el préstamo hipotecario concertado por LA VENDEDORA. En este caso, la VENDEDORA queda obligada a amortizar la parte no subrogada, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven de dicha cancelación, tanto económica, como notarial y registralmente.

A su vez el COMPRADOR deberá subrogarse parcialmente, en el momento de otorgarse la escritura pública de compraventa del inmueble, en el préstamo hipotecario a que se refiere el Expositivo I de este contrato (o en el que gestione la VENDEDORA), con cumplimiento de cuánto se establece en la escritura de constitución de dicho préstamo hipotecario, siempre que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

EL COMPRADOR faculta a LA VENDEDORA para percibir de la entidad de crédito el importe del préstamo hipotecario en el que se haya subrogado y que LA VENDEDORA

imputará al pago parcial del precio de la compraventa. EL COMPRADOR asumirá en el préstamo hipotecario, la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, la obligación de hacer efectivo el pago, así como el de los intereses, comisiones y amortizaciones que correspondan a partir de esa fecha, en los plazos y condiciones que figuren en la escritura de subrogación, subrogándose no sólo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario, todo ello referido únicamente respecto del importe del préstamo en el que se haya subrogado.

En este caso, el inmueble se transmitirá con la carga hipotecaria en la que sí se haya subrogado EL COMPRADOR. Todos los gastos, costes e impuestos que se deriven del otorgamiento de la escritura de subrogación parcial en el préstamo hipotecario serán por cuenta del COMPRADOR.

A su vez, el COMPRADOR deberá abonar igualmente en el momento de otorgar la escritura de compraventa, la parte del precio en la que no se hubiera subrogado mediante cheque bancario o cheque conformado a favor de la VENDEDORA. El incumplimiento de esta obligación de pago por parte del COMPRADOR será causa de resolución del contrato a instancia de la vendedora, según lo previsto en la cláusula decimosegunda.

3. No subrogarse en el préstamo hipotecario concertado por la VENDEDORA, en cuyo caso, ésta vendrá obligada a cancelar en su integridad la hipoteca mencionada en el Expositivo I o la que, en su caso, se hubiera gestionado, siendo por cuenta de LA VENDEDORA todos los gastos e impuestos que se deriven de dicha cancelación, tanto económica como notarial y registralmente.

En este supuesto el inmueble será transmitido libre de cargas y gravámenes y EL COMPRADOR deberá abonar el importe reseñado en el apartado e) de la estipulación anterior, mediante cheque bancario o cheque conformado a favor de la VENDEDORA. El incumplimiento de esta obligación de pago por parte del COMPRADOR será causa de resolución del contrato a instancia de la VENDEDORA, según lo previsto en la cláusula decimosegunda.

El incumplimiento por parte del COMPRADOR de su compromiso de subrogación en el préstamo hipotecario que, en su caso, hubiera notificado a LA VENDEDORA, facultará a ésta para exigir la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera ocasionarle, siendo por cuenta del COMPRADOR todos los gastos y costes generados por dicho préstamo desde que hubiera correspondido dicha subrogación conforme a lo dispuesto en el presente contrato, así como, en su caso, los derivados de la cancelación, total o parcial, del mismo.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, se hace constar expresamente que la posibilidad ofrecida a EL COMPRADOR para subrogarse o no en el préstamo hipotecario referido en el Expositivo I, con las condiciones que en él se establecen, es en todo caso una opción del COMPRADOR sujeta a la aprobación de la Entidad financiera y en ningún caso un compromiso de financiación por parte de la VENDEDORA. Por tanto, LA VENDEDORA no es responsable, en ningún caso, de la posible negativa de la Entidad financiera a aceptar la subrogación del COMPRADOR en el préstamo hipotecario que grava la finca objeto de este contrato, o de su voluntad de hacerlo pero en otras condiciones a las inicialmente concedidas a la VENDEDORA, así como de cualquier posible incumplimiento de dicha Entidad Financiera para con el COMPRADOR.



## **QUINTA.- FINANCIACION DE LA PROMOCION.**

Habida cuenta de que EL COMPRADOR tiene la opción, anteriormente reseñada, de manifestar más adelante, a solicitud que en tal sentido le realice LA VENDEDORA, si desea subrogarse en el préstamo que la VENDEDORA gestione, ambas partes convienen lo siguiente:

EL COMPRADOR confiere poder tan amplio como en Derecho se requiera y sea necesario, para que LA VENDEDORA o quien ella designe, pueda negociar con cualquier entidad financiera de crédito la financiación necesaria, y a tal fin, obtener, ampliar o modificar el préstamo o póliza de crédito con garantía hipotecaria con la entidad de crédito, con el interés, plazo y condiciones que les sean aplicables, si bien, para el caso de que el COMPRADOR no hubiese optado por la financiación ofrecida, a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa los inmuebles objeto de éste contrato deberán estar libres de hipoteca alguna.

EL COMPRADOR igualmente confiere poder para que LA VENDEDORA o quien ella designe, pueda, en relación con los bienes objeto del presente contrato, firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, comprometerse a abrir cuentas corrientes en la entidad prestamista para domiciliación de los pagos, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines.

Asimismo, EL COMPRADOR confiere poder para que LA VENDEDORA, o quien ella designe, pueda concertar el préstamo hipotecario con cualquier otra entidad financiera distinta, así como, y para el caso de que el préstamo hipotecario estuviera ya otorgado, proceder a su cancelación y posterior suscripción con otra nueva entidad de crédito, si bien, para el caso de que el COMPRADOR no hubiese optado por la financiación ofrecida, a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa los inmuebles objeto de éste contrato deberán estar libres de hipoteca alguna.

En consecuencia, la VENDEDORA podrá modificar, novar y dividir las hipotecas, distribuyendo las responsabilidades que las garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo asimismo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, comprometerse a abrir cuentas corrientes en la entidad prestamista para domiciliación de los pagos, pagar cantidades o ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere conveniente a tales fines.

Para el caso de que el COMPRADOR hubiese optado por la financiación ofrecida en el apartado e). 1 de la Estipulación Tercera anterior, EL COMPRADOR se obliga a tener la vivienda asegurada de incendios, con 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 la compañía aseguradora no abonará cantidad alguna sin el consentimiento del acreedor hipotecario, quien quedará automáticamente subrogado en los derechos del asegurado, por una cantidad igual al importe del débito a la fecha del siniestro.

## **SEXTA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA.**

En cuanto a la obligación de otorgar Escritura Pública de Compraventa, y en cumplimiento de la legislación vigente al respecto de los contratos de compraventa de vivienda, expresamente se transcriben a continuación los artículos 1.279 y 1.280.1º del Código Civil:

“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.

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.”

Supuesto el cumplimiento por el COMPRADOR de cuantas obligaciones le incumben, la Escritura Pública de Compraventa será otorgada a su favor por la VENDEDORA.

A tal fin, La VENDEDORA, una vez que las fincas estén terminadas y listas para su entrega requerirá al COMPRADOR, para formalizar en un plazo máximo de 15 días la correspondiente Escritura Pública de Compraventa y, consecuentemente, hacerle entrega de la posesión de la finca, escritura que se realizará ante el Notario designado por el COMPRADOR. De no hacer uso de esta facultad el COMPRADOR, será la VENDEDORA la que designe Notario.

Transcurridos los 15 días desde la notificación fehaciente por LA VENDEDORA, si el COMPRADOR no concurriese, o incumpliese su obligación de escriturar, concurrir a la entrega de llaves y efectuar el pago de la totalidad del precio fijado y pendiente, el VENDEDOR podrá ejercitar la resolución de pleno derecho del presente contrato en los términos previstos en la estipulación decimosegunda.

Si el VENDEDOR optase por la resolución, lo notificará fehacientemente al COMPRADOR y, realizada la notificación, podrá el VENDEDOR disponer libremente de las fincas objeto del contrato y enajenarlas a cualquier tercero desde la fecha de la referida notificación.

El COMPRADOR no tendrá posesión sobre las fincas objeto de la compraventa hasta que no haya satisfecho el precio total y se haya otorgado la Escritura Pública de Compraventa.

Así por tanto, y hasta tal definitiva entrega, el COMPRADOR no podrá arrendar, ceder, permutar, ni enajenar y en general gravar de cualquier modo, en todo o en parte, las fincas objeto del presente Contrato.

La firma de la escritura se efectuará a favor de la persona/s que, como parte compradora, aparecen en este contrato.

### **SÉPTIMA.- ENTREGA DE LAS FINCAS.**

Se tiene previsto que los inmuebles vendidos se encuentren terminados, cuenten con Licencia de Primera Ocupación y sean entregados al COMPRADOR con anterioridad al día \_\_\_\_\_.

Una vez obtenida la Licencia de Primera Ocupación (LPO), o Cédula de Habitabilidad (CH) en su caso, y las fincas objeto de la compraventa estén terminadas y listas para su entrega, LA VENDEDORA lo comunicará al COMPRADOR, quien dispondrá de un plazo de UN MES desde la notificación para otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa. A estos efectos, y dentro del citado plazo de un mes, el COMPRADOR será requerido por la VENDEDORA para determinar la fecha y hora del otorgamiento.

De acuerdo con lo anterior, la entrega se realizará mediante el otorgamiento de la escritura

pública de compraventa contemplándose en la misma, para el caso de que el COMPRADOR hubiese optado por la financiación hipotecaria ofrecida, la subrogación de éste en el préstamo hipotecario correspondiente.

El retraso imputable al COMPRADOR en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa no supondrá a su vez retraso en el cumplimiento de sus obligaciones con relación al préstamo hipotecario conforme a las obligaciones asumidas en el presente contrato; por tanto, serán por cuenta del COMPRADOR todos los intereses y posibles gastos que se deriven del citado préstamo hipotecario desde la fecha en que, debiéndose haber otorgado la escritura de compraventa según lo dispuesto en este contrato no se otorgó por causa imputable al COMPRADOR, hasta la fecha en que finalmente quede escriturada la compraventa.

No será considerado incumplimiento contractual, ni generará ningún derecho a obtener indemnización ni penalización alguna a favor del COMPRADOR el retraso en la entrega de la FINCA por un plazo inferior a 6 meses. El incumplimiento por la VENDEDORA de la obligación de entrega de las fincas en las condiciones físico/jurídicas (en cuanto a superficies, calidades, estado posesorio y cargas, etc), señaladas en el presente Contrato y sus anexos, y/o la demora por causas directamente imputables a la VENDEDORA en más de SEIS (6) MESES, más los días, en su caso, que la VENDEDORA pueda acreditar de retraso por alguna de las causas reseñadas en párrafo siguiente de esta misma cláusula, desde la fecha prevista para la entrega, dará derecho al COMPRADOR a instar la resolución del contrato, para lo cual deberá de cursar requerimiento fehaciente a la VENDEDORA una vez transcurrido el citado periodo.

Además del plazo de seis meses antes reseñado, la entrega podrá demorarse, sin que ello faculte al **COMPRADOR** para reclamar responsabilidad o indemnización alguna, debido a razones técnicas del proyecto de construcción o de la ejecución de las obras de urbanización, por causas de fuerza mayor, lluvias o vientos excesivos, huelgas del sector de la construcción o que afecten al suministro de materiales, así como cuando se produzca la paralización de la obra por causas no imputables a la VENDEDORA.

De superarse la fecha máxima para la entrega, incluido el periodo de prórroga de seis meses y, en su caso, los días que fueran aplicables según lo dispuesto en el párrafo anterior, EL COMPRADOR podrá optar por la resolución del contrato, o bien por el cumplimiento del contrato, concediendo en tal caso al vendedor una nueva prórroga por el plazo que sea necesario para terminar la edificación y proceder a la entregas, en cuyo caso la VENDEDORA deberá abonarle el interés legal del dinero sobre las cantidades abonadas (sin I.V.A.), desde la fecha de inicio de esta segunda prórroga hasta la fecha de la entrega de las fincas objeto de la presente compraventa. En el supuesto de que EL COMPRADOR no comunique a LA VENDEDORA dentro de los 15 siguientes al vencimiento del plazo de entrega, y sus prórrogas, su deseo de resolver la compraventa, quedará tácitamente prorrogado el mismo.

Si EL COMPRADOR optara por la resolución, ambas partes firmarán el oportuno documento de resolución en un plazo máximo de 30 días y en ese mismo acto LA VENDEDORA le devolverá al contado las cantidades abonadas hasta esa fecha por EL COMPRADOR, incrementadas, como cláusula penal pactada, con el 50% de las mismas

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, se deja constancia expresa de lo siguiente:

1.- Son obligaciones del comprador 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 éste cuente.

2.- Que LA VENDEDORA tiene suscrito un seguro de responsabilidad decenal con la Compañía de Seguros ..... 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 obra fundamental y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del mismo.

### **OCTAVA.- EFECTOS DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y ENTREGA DE LAS FINCAS.**

EL COMPRADOR, a partir del día de la entrega de las fincas vendrá obligado al cumplimiento de las Normas de la Comunidad (y, en su caso, de la Entidad Urbanística de Conservación, Consorcio, o cualquier otra figura urbanística que, de conformidad con la legislación vigente en materia urbanística, se encargará del mantenimiento y conservación de la Urbanización y su ajardinamiento, de cuya Entidad formarán parte obligatoriamente todos los propietarios desde el mismo acto de la escritura de compraventa, viniendo obligados, por tanto, a contribuir a dichos gastos de conservación desde la fecha de la escritura de compraventa, con independencia de que en dicha fecha se haya constituido formalmente o no, la Entidad Urbanística de Conservación, o similar, que proceda.) El comprador participará igualmente en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el pago de los gastos de Comunidad (y, en su caso, de la Entidad Urbanística de Conservación, Consorcio o cualquier otra figura urbanística similar).

En el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa ante Notario, satisfecha la totalidad del precio, serán entregadas al COMPRADOR las fincas objeto del presente contrato. A partir de tal día, el COMPRADOR contribuirá a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades en la proporción que resulte de la aplicación del coeficiente que corresponda a las fincas adquiridas en la Comunidad de Propietarios a constituir en el edificio del que tales inmuebles forman parte.

Del mismo modo, a partir de tal momento vendrá obligado a abonar todos los gastos, impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones que se refieran a las fincas objeto del presente contrato.

Serán también por cuenta del COMPRADOR la contratación de los servicios de agua, electricidad, calefacción, gas, etc.

También serán por cuenta del COMPRADOR los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de los inmuebles si la entrega se demora por causa que le sea imputable, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de resolución del Contrato por la VENDEDORA.

### **NOVENA. REPASOS**

Una vez entregadas las fincas objeto del presente contrato, el COMPRADOR deberá comunicar por escrito a la VENDEDORA los defectos que aprecie en un plazo que no podrá ser superior a TREINTA DÍAS, a fin de que proceda a su comprobación y a su reparación en el caso en que resulte obligada a ello. En caso de que no se produzca reclamación alguna en tal plazo, la VENDEDORA quedará libre de cualquier reclamación que pudiera efectuarse en relación con los posibles defectos que pudieran ser apreciables.

El VENDEDOR realizará todas y cada una de las tareas de repaso que sean procedentes con la oportuna diligencia, según la naturaleza de la obra de repaso a efectuar.

EL COMPRADOR se compromete a facilitar las labores de ejecución de repasos a la VENDEDORA o al personal designado por ésta.

En ningún caso se responsabiliza la VENDEDORA de las deficiencias que sobrevengan como consecuencia de la inadecuada utilización, maltrato o mala conservación del inmueble, elementos comunes del edificio o de las fincas objeto del presente contrato por parte del COMPRADOR o usuarios de los mismos, ni tampoco de aquellas deficiencias producidas por las modificaciones u obras realizadas por los propietarios o usuarios en las fincas y su distribución, instalaciones o materiales.

La **VENDEDORA** se compromete a entregar al representante de la Comunidad de Propietarios futura, una vez se constituya, el Libro del Edificio, de acuerdo con lo previsto en la legislación aplicable. Sin perjuicio de lo señalado, el documento referido estará asimismo a disposición de los adquirentes, una vez finalizada oficialmente la obra, y en tanto se constituya la citada Comunidad.

#### **DÉCIMA.- AUTORIZACIONES : TÍTULO DE PROPIEDAD Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA PROMOCIÓN**

El COMPRADOR autoriza a LA VENDEDORA para que, con las más amplias facultades, constituya sobre las finca descritas en el Expositivo I, o sobre las fincas que resulten, una vez practicada la correspondiente división horizontal, la regulación de las condiciones del uso y conservación de las mismas e introduzca en la escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal y en los Estatutos o Normas de Comunidad, cuantas subsanaciones, modificaciones o ampliaciones sean necesarias o convenientes, por exigencias de orden técnico o jurídico, pudiendo otorgar las escrituras que considere necesarias o convenientes a tal fin, siempre que tales modificaciones no alteren sustancialmente las fincas objeto del presente contrato. Estos documentos se encontrarán a disposición del **COMPRADOR** en la Delegación de **LA VENDEDORA**.

Queda asimismo LA VENDEDORA, autorizada para introducir en las escrituras y estatutos o normas antes señaladas cuantas alteraciones, modificaciones o correcciones sean necesarias en función del Proyecto o de la ejecución material de las edificaciones.

Asimismo la VENDEDORA se reserva expresamente el derecho a constituir cuantas servidumbres se precisen para asegurar la prestación y el funcionamiento en el edificio a construir de los servicios de agua, electricidad, energía, telefonía, telecomunicación, limpieza, recogida de basuras, protección ciudadana, bomberos y similares, todo ello en la forma y condiciones que a tal efecto demanden y concreten la Administración, las empresas que prestaren dichos servicios y/o que pudieran resultar obligatorias a juicio del Arquitecto Director de la Obra o las Licencias Municipales.

Igualmente, queda facultada LA VENDEDORA, para convocar la primera reunión de copropietarios a fin de constituir la Comunidad y designar en ella a su Presidente, Secretario-Administrador y demás personas físicas o jurídicas necesarias para atender la conservación, limpieza y vigilancia del conjunto.

Asimismo, el comprador autoriza a LA VENDEDORA para que contrate en nombre de la Comunidad los servicios precisos para la correcta puesta en funcionamiento del conjunto inmobiliario.

No habiéndose constituido todavía la Comunidad de Propietarios, no se han producido gastos de comunidad, no obstante lo anterior la vendedora manifiesta estar al corriente en el pago de gastos e impuestos.

#### **DECIMOPRIMERA.- CAUSAS DE RESOLUCION A FAVOR DEL COMPRADOR**

El incumplimiento por LA VENDEDORA, de las obligaciones contempladas en el presente contrato, dará derecho al COMPRADOR a instar la resolución del mismo.

Para el caso de que se produjese la resolución de este contrato por las causas indicadas en esta estipulación, las cantidades recibidas serán devueltas al COMPRADOR incrementadas, como cláusula penal pactada, con el 50% de las mismas.

No será de aplicación tal causa de resolución cuando, previa o simultáneamente, el COMPRADOR hubiese incumplido alguna de las obligaciones que le incumben a tenor de lo establecido por las Leyes y por lo convenido en el presente Contrato, supuesto en el cual la VENDEDORA podrá actuar conforme a lo establecido en la Estipulación décimosegunda.

La VENDEDORA no podrá resolver unilateralmente el presente Contrato si no es por motivo del incumplimiento por el COMPRADOR.

#### **DÉCIMOSEGUNDA.-CAUSAS DE RESOLUCION A FAVOR DEL VENDEDOR**

La falta de pago por parte del COMPRADOR de cualquiera de las cantidades que integran el precio o el incumplimiento por aquel de cualquiera de las obligaciones que contrae por el presente documento, facultará a LA VENDEDORA para dar por resuelto el presente contrato en las siguientes condiciones:

- b) En caso de resolución, y como cláusula penal pactada, LA VENDEDORA, retendrá y hará suyas el 30% de las cantidades abonadas hasta esa fecha por EL COMPRADOR, procediendo en un plazo máximo de 90 días a la devolución, o consignación ante Notario, del 30% restante.

Para el caso de que el COMPRADOR, en el plazo de los 12 meses siguientes a la resolución practicada, firmase contrato privado o, en su caso, escritura pública de compraventa sobre cualquier otro inmueble integrante de una promoción inmobiliaria desarrollada por LA VENDEDORA, u otra Sociedad de su Grupo la cantidad que hubiera hecho suya LA VENDEDORA en concepto de penalización, será devuelta al COMPRADOR, de manera simultánea a la suscripción de la escritura pública de compraventa del nuevo inmueble de que se trate, aplicándola al precio de compra del mismo.

- c) Si la finca objeto de este contrato se hallare ocupada por el adquirente, deberá ser desalojada de ocupantes, muebles, enseres, y restituida a la VENDEDORA en el plazo de quince días a partir del requerimiento notarial practicado, momento a partir del cual se hará la oportuna liquidación con el comprador, sin perjuicio de la retención procedente por los daños materiales que se hayan podido causar por el adquirente, no teniendo derecho EL COMPRADOR a indemnización alguna por las mejoras que haya podido introducir en las fincas que se desalojan.

En caso de impago, LA VENDEDORA, podrá también optar por exigir el cumplimiento de lo

pactado en este contrato.

### **DECIMOTECERA.- GASTOS**

Los gastos concernientes a la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal de los inmuebles vendidos, serán en todo caso de cuenta de LA VENDEDORA

Para el caso de que el COMPRADOR hubiese optado por la financiación ofrecida, serán de cuenta de **LA VENDEDORA** los gastos e impuestos correspondientes a la Constitución del préstamo hipotecario. En lo concerniente a los intereses de dicho préstamo hipotecario, **LA VENDEDORA** vendrá también obligada a pagar los que se devenguen con anterioridad a la fecha de escrituración y entrega de las fincas. Los gastos, honorarios e impuestos que se originen por la subrogación en el préstamo hipotecario, así como por la modificación voluntaria del COMPRADOR, en su caso, respecto a la cantidad consignada en este contrato como correspondiente a la subrogación en el citado préstamo, serán satisfechos por el COMPRADOR

Todos los demás gastos, honorarios, notariales y registrales, impuestos y arbitrios, que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras del presente contrato, serán satisfechos por el COMPRADOR. Como cobertura de los gastos que le correspondan al COMPRADOR, este realizará la correspondiente provisión de fondos, simultáneamente a la firma de la escritura de compraventa.

### **DECIMOCUARTA.- IMPUESTOS.**

**LA VENDEDORA** repercutirá al **COMPRADOR**, que a su vez vendrá obligado a soportarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la entrega de los inmuebles, 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 de las fincas en el momento de cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos. La parte del Impuesto correspondiente al resto de la Base Imponible se devengará y repercutirá en entrega de las fincas objeto del presente contrato.

Si en la fecha de vencimiento de los pagos domiciliados mencionados en la Estipulación Tercera se hubiera producido modificación del tipo del I.V.A., ambas partes acuerdan que las variaciones, en su caso, serán satisfechas en los treinta días siguientes al vencimiento de los pagos domiciliados, o en el acto de entrega de los inmuebles a elección de LA VENDEDORA

Los tipos impositivos aplicables serán los vigentes en las sucesivas fechas de devengos parciales, conforme a las normas reguladoras de dicho Impuesto.

El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados correspondiente a la compraventa será en todo caso por cuenta del COMPRADOR.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será satisfecho en todo caso por LA VENDEDORA

#### **DECIMOQUINTA.- AFIANZAMIENTO DE CANTIDADES ENTREGADAS**

De conformidad con lo establecido en la Ley 57/68, de 27 de Julio sobre “percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas”, y con la disposición adicional primera de la Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de “Ordenación de la Edificación”, el vendedor garantiza la devolución al comprador, mediante aval solidario o seguro de caución, de las cantidades percibidas en este acto y las que se perciban antes de iniciarse la construcción o durante ella, más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga la devolución, para el caso de que el comprador optase por resolver el presente contrato como consecuencia de no entregarse la/s finca/s en las fechas designadas en este contrato. Dicho aval solidario o seguro de caución está concertado con la entidad aseguradora ....., póliza nº ..... entregándose al comprador, acreditación documental de tal extremo.

En el momento de entrega de las llaves, el Comprador se obliga a devolver a la Vendedora el aval o seguro de caución que haya recibido, de acuerdo con el párrafo anterior. Sin este requisito no se le entregarán las llaves, salvo en el supuesto de pérdida o extravío de los citados avales, en cuyo caso la firma de la escritura de compraventa, o el documento de recepción de las llaves, en su caso, implicará automáticamente la renuncia a los repetidos avales. En el supuesto de que una vez requerido para la firma de la escritura pública de compraventa, el COMPRADOR no compareciera a la misma, bastará para cancelar el aval o seguro la presentación a la entidad aseguradora de la licencia de Primera Ocupación o documento similar y del requerimiento efectuado por la vendedora para comparecer ante el Notario con el objeto de firmar la escritura pública de compraventa.

#### **DECIMOSEXTA.- NOTIFICACIONES**

Se fija como domicilio legal del COMPRADOR para toda clase de actuaciones judiciales, extrajudiciales, notificaciones y requerimientos, el que figura en el encabezamiento del presente contrato hasta que se entreguen las llaves de la vivienda, en cuyo caso será el correspondiente a la vivienda entregada; y como domicilio legal de LA VENDEDORA el reseñado en el encabezamiento de este contrato.

#### **DECIMOSÉPTIMA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**

A efectos de lo dispuesto en la Ley 7/1.998 de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación, se hace constar que las estipulaciones del presente contrato constituyen condiciones generales –salvo las referencias y transcripciones legales preceptuadas por la legislación sobre Defensa de Consumidores y Usuarios- de las que la VENDEDORA informó al COMPRADOR entregándole copia del modelo de contrato con anterioridad a la fecha de su firma.

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 de titulación que correspondan legalmente a LA VENDEDORA
- b) El derecho a la elección del Notario corresponde a EL 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.



## **DECIMOCTAVA.- CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/99, de la Comunidad de Madrid, de Medidas para la Calidad de la Edificación, así como en la Ley de Ordenación de la Edificación 38/99, se hace constar:

- a) El COMPRADOR tendrá a su disposición para consulta, en las oficinas de la Sociedad Vendedora, el denominado Libro del Edificio que se irá formando en el curso de ejecución de las obras, y una vez finalizada la obra se entregará el mismo al Presidente de la Comunidad de Propietarios.
- b) No existirá entre la sociedad vendedora y las empresas y profesionales que participen en la construcción del edificio, pactos en virtud de los cuales se responsabilicen solidariamente de la calidad y buena construcción del mismo.
- c) LA VENDEDORA ha contratado el necesario Organismo de Control Técnico (OCT) que le permitirá suscribir la póliza de Seguros de daños materiales o seguro de caución para garantizar durante diez años el resarcimiento de 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.

Dicho seguro se pondrá a disposición de EL COMPRADOR, quien se subrogará, en el momento de la enajenación, en los derechos y obligaciones que correspondan en la póliza al anterior titular, obligándose a recibir, conservar y transmitirlo a futuros adquirentes de la misma, debiendo notificar al Asegurador dicha transmisión.

Se hace constar para conocimiento de EL COMPRADOR, que los riesgos excluidos de cobertura en la póliza son, entre otros, los siguientes:

- 1) Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.
- 2) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio.
- 3) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de su recepción.
- 4) Los daños ocasionados por actos intencionados, voluntarios, dolosos o fraudulentos del Asegurado.
- 5) La falta de reparación de un siniestro en su totalidad conforme a los criterios señalados en la póliza o cuando su ejecución no haya obtenido informe favorable del Organismo de Control Técnico en ella aludido.
- 6) En el supuesto de siniestro, EL COMPRADOR se obliga a dar cumplimiento a la tramitación prevista en la póliza, autorizando al Asegurador y en su caso al Organismo de Control Técnico el derecho de acceso a su propiedad.

Será obligación de EL COMPRADOR 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.

## **DECIMONOVENA.- NORMATIVA PARA LA PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALS.**

Para cumplimiento de lo dispuesto en el art. 3º de la Ley 19/93, de Medidas de Prevención del Blanqueo de Capitales y por la Ley 19/2003 que la desarrolla, el comprador deberá rellenar, firmar y entregar a la Vendedora, en este acto, la "Ficha de datos del cliente" que se acompaña como anexo al presente contrato, así como todos aquellos otros datos que le sean exigibles en aplicación de la citada normativa.

La falta de cumplimiento por EL COMPRADOR de las obligaciones contenidas en la presente cláusula facultará a LA VENDEDORA para ejercitar las acciones previstas en la Ley.

## **VIGÉSIMA. PROTECCION DE DATOS**

El COMPRADOR presta su pleno consentimiento para que LA VENDEDORA trate, en la forma que a continuación se indica, los datos de carácter personal a los que acceda, con base en la relación contractual que ahora se establece.

La VENDEDORA procederá a incorporar los datos que se le faciliten a los ficheros que tiene en su Oficina , sita en la calle Marie Curie 5 en Rivas Vaciamadrid.

Los datos serán tratados para la gestión comercial, técnica y operativa de sus clientes, cumplimiento de obligaciones legales y contractuales, promoción, comercialización y mejora de sus productos y servicios, así como para encuestas no obligatorias sobre productos y servicios propios o ajenos.

Los afectados podrán ejercitar el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante escrito que los identifique, de forma indubitada, dirigido a LA VENDEDORA

Las comunicaciones que deban producirse a los afectados, con base en la tenencia de sus datos, y su posible cesión a terceros en los términos anteriormente citados, se efectuarán mediante correo ordinario al domicilio que de los mismos figure en la base de datos.

Solamente a efectos de su posible subrogación en un préstamo hipotecario, la COMPRADORA presta su consentimiento para que la VENDEDORA pueda ceder sus datos a la Entidad Financiera, con objeto de que sus datos sean tratados para el ofrecimiento y firma, en su caso, de un préstamo hipotecario sobre las fincas objeto de la compraventa por una Entidad Bancaria.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, la entidad cesionaria de los datos informa que los datos cedidos se incorporarán y tratarán en un fichero de datos de carácter personal para uso interno de la sociedad cesionaria de los mismos y prestación de los servicios propios de ésta, pudiendo las personas legitimadas ejercitar los derechos de acceso, rectificación cancelación y oposición reconocidos en la Legislación vigente

## **VIGÉSIMOPRIMERA. AUTORIZACIONES. VENTAS, PUBLICIDAD Y POSTVENTA.**

El comprador autoriza al vendedor para que hasta el final de las ventas de la Promoción utilice y disponga de "piso piloto", oficina de venta, oficina de gestión de la constructora, vallas publicitarias, y carteles luminosos en el conjunto inmobiliario del que forma parte la finca adquirida, así como el acceso a los mismos del público interesado, aún cuando ya se haya producido la entrega de las fincas objeto del presente contrato, conforme se determina en el

mismo, sin que en ningún momento pueda ser utilizada la vivienda objeto de la presente compraventa como piso piloto.

En el mismo sentido, el COMPRADOR autoriza al VENDEDOR a que se reserve los derechos que en su caso procedan, al objeto de instalar los rótulos y marcas comerciales permanentes, propiedad del VENDEDOR, que identifiquen comercialmente la promoción, en zonas comunes del conjunto inmobiliario.

El COMPRADOR autoriza expresamente al VENDEDOR para que proceda a la contratación, a la libre elección de éste, de una empresa que preste el servicio de postventa, al objeto de optimizar el proceso de entrega de las fincas y realización de las tareas de desperfectos. El coste de este servicio será asumido en su integridad por el VENDEDOR, que asimismo asume al 100% las responsabilidades derivadas de este servicio. A tal efecto, el COMPRADOR autoriza de la forma más amplia que en derecho se requiere al VENDEDOR para que suministre a la empresa que prestará el servicio de postventa los datos personales imprescindibles para el cumplimiento de su labor.

Igualmente, EL COMPRADOR consiente y autoriza al VENDEDOR para que subroge en la titularidad de la finca y promoción del edificio, a cualquier otra entidad que pueda surgir en proceso de fusión, escisión, constitución o cesión de su rama de actividad, siempre que la entidad subrogada acepte y cumpla puntualmente los términos de éste contrato, y con obligación de notificar la subrogación a los COMPRADORES.

#### **VIGÉSIMOSEGUNDA.- JURISDICCION**

El presente contrato no incluye convenio de arbitraje para dirimir las controversias que se puedan suscitar entre las partes.

Las partes se someten expresamente, para cuantas controversias puedan surgir de este contrato, a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

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

LA VENDEDORA  
P.P.

EL COMPRADOR