

CONTRATO DE COMPROVENTA

REUNIDOS

En Granada a.....de.....de 2007

DE UNA PARTE, D/Dña.mayor de edad, con D.N.I. número
.....vecino dey con domicilio en.....

Y DE OTRA, D/Dña., mayor de edad, estado civil.....con
D.N.I. númerovecino dey con domicilio en.....

INTERVIENEN

D/Dña....., en representación comode la entidad.....
....., constituida mediante escritura otorgada en Granada, el
....., ante el Notario de Granada, doncon número de
protocolo.....; con domicilio en la calle San Antón 72 entreplanta y C.I.F. número
..... (En adelante la VENDEDORA).

D/Dña....., en su propio nombre y derecho. (En adelante la
COMPRADORA).

Se reconocen mutuamente capacidad legal para la firma del presente contrato de compraventa
y según intervienen,

MANIFIESTAN

I.- La VENDEDORA es propietaria del solar edificable siguiente:

II.- La VENDEDORA va a promover sobre dicho solar un Conjunto Residencial denominado:

Que actualmente se encuentra en fase de

Destinado a viviendas, plazas de garaje y trasteros, según proyecto de fecha
redactado por el arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de.....D.....
....., con domicilio profesional en.....que la parte compradora
declara conocer.

La VENDEDORA ha contratado para la ejecución de las obras de dicho Conjunto Residencial a la entidad constructora "PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ÁBACO, S.L.", con C.I.F. número B-18.422.907 y con domicilio en Granada, calle San Antón 72 entreplanta.

III.- El solar mencionado cuenta con la correspondiente licencia de obras otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de , con fecha.....

IV.- En la escritura de Obra Nueva y División Horizontal del Conjunto Residencial expuesto en la manifestación primera constarán como unidades inmobiliarias las que se describen a continuación, que son objeto de este contrato:

| | SITUACIÓN | M2 CONSTRUIDOS APROX. |
|----------|-----------|-----------------------|
| VIVIENDA | | |
| GARAJE | | |
| TRASTERO | | |

V.- Que estando interesada la parte COMPRADORA en adquirir los bienes descritos en la manifestación anterior, ambas partes lo llevan al efecto y por medio del presente contrato en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La VENDEDORA transmite a la COMPRADORA, que las adquiere, las unidades inmobiliarias referidas en la manifestación cuarta, con cuantos derechos y obligaciones le sean inherentes y resulten del proyecto de edificación y de las normas urbanísticas que sean de aplicación, la parte proporcional que les corresponda de elementos comunes del edificio y , en su caso, en las zonas comunes de la urbanización, debiendo entenderse en la superficie construida, terrazas, cubiertas o descubiertas y, en su caso, los patios; libres de arrendatarios y ocupantes, al corriente en el pago de las contribuciones e impuestos y en el estado de cargas que resulten de lo previsto en este contrato y, en su caso, inscritas en el Registro de la Propiedad. La venta se realiza como cuerpo cierto, sin sujeción a medida.

SEGUNDA.- Forman parte integrante del presente contrato los siguientes documentos firmados y por las partes:

- a) Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda.
- b) Plano General a escala del emplazamiento de la vivienda.
- c) Plano de Instalaciones en Planta.
- d) Plano en Planta de garajes y trasteros.
- e) Memoria de calidades.
- f) Copia de la póliza de seguro o aval que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.
- g) Copia del Documento Informativo Abreviado (DIA), entregado en su día a la parte compradora en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía 218/2005, de 11 de Octubre, por el que se

aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas en Andalucía.

El proyecto de obra redactado y aprobado por el Arquitecto que figura en el presente contrato, conforme al cual se están ejecutando las obras de edificación del Conjunto Residencial y en particular de las unidades inmobiliarias objeto de este contrato, ha podido ser examinado por la COMPRADORA y está a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de dichas unidades en las oficinas de la VENDEDORA, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad de la misma. Cualquier modificación relevante de dicho proyecto será puesta en conocimiento de la COMPRADORA.

La COMPRADORA autoriza a la VENDEDORA para introducir en el proyecto cambios que vengan impuestos por necesidades legales, administrativas, de seguridad o técnicas, que no vayan en detrimento de la calidad y prestaciones de las unidades inmobiliarias objeto de este contrato, siempre y cuando no supongan modificación del precio pactado. Se consideran en particular necesarios por razones técnicas los cambios que vengan ordenados por el Arquitecto Director de las obras, o por cualquier otro técnico interviniente, en el ámbito de sus competencias.

La COMPRADORA autoriza a la VENDEDORA también a introducir en la obra mejoras de cualquier clase, incluso funcionales o de diseño así como para, en el supuesto de existir dificultades de suministro en el mercado, sustituir alguno de los materiales proyectados por otros de similares características, si que de tales cambios se derive un mayor precio para la COMPRADORA.

Cualquier modificación o reforma propuesta por la COMPRADORA y aceptada por la VENDEDORA será objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y de las concretas repercusiones que la misma tenga en el precio y plazo de entrega.

TERCERA.- El precio de las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato es el siguiente:

| | PRECIO | IVA | TOTAL |
|-----------------|--------|-----|-------|
| VIVIENDA | | | |
| GARAJE | | | |
| TRASTERO | | | |
| TOTAL | | | |

La presente compraventa se configura como un todo unitario, no pudiendo aplicar la COMPRADORA las cantidades entregadas a cuenta del precio a una sola de las unidades inmobiliarias objeto de la misma, debiendo entenderse aplicadas proporcionalmente al pago de cada una de ellas.

La VENDEDORA repercutirá a la COMPRADORA, que a su vez, estará obligada a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que grava las percepciones

anticipadas y la entrega de las unidades inmobiliarias 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 la vivienda, 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 al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, aunque en ese momento quedase pendiente de pago, en su caso, alguna parte del precio distinta de la que se hubiese de hacer efectiva mediante subrogación en el préstamo hipotecario porque se conviniese su aplazamiento.

Los tipos impositivos serán los vigentes en las sucesivas fechas de devengos parciales, conforme a las normas reguladoras del impuesto. En el caso de que se produzca una modificación de tipos impositivos durante la vigencia del presente contrato, el precio final pactado será modificado en la cuantía que resulte de aplicar los tipos vigentes en la fecha de devengo, practicándose la liquidación definitiva en el acto previo a la firma de la escritura.

La VENDEDORA entregará a la COMPRADORA, las facturas acreditativas de los pagos realizados.

La forma de pago será la siguiente:

| | IMPORTE | IVA | TOTAL |
|--|---------|-----|-------|
| ARRAS O SEÑAL | | | |
| CONTRATO DE COMPROVVENTA | | | |
| ENTREGAS A CTA. DURANTE LA CONSTRUCCIÓN | | | |
| SUBROGACIÓN DE HIPOTECA | | | |
| TOTAL | | | |

Las entregas a cuenta satisfechas durante la construcción se realizarán mediante efectos aceptados en este acto por la COMPRADORA.

| FECHA DE VENCIMIENTO | IMPORTE | IVA | TOTAL |
|----------------------|---------|-----|-------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Estos EFFECTOS SE DOMICILIARAN en el número de cuenta de la entidad bancaria siguiente:

| NOMBRE ENTIDAD | Nº ENTIDAD | Nº OFICINA | DC | Nº CUENTA |
|----------------|------------|------------|----|-----------|
| | | | | |

Las cantidades aplazadas que por cualquier motivo no fueran abonadas a su vencimiento, devengarán anualmente el interés legal incrementado en dos puntos, desde la fecha de vencimiento del pago de que se trate hasta en la que se efectúe el ingreso y ello, sin perjuicio de que la VENDEDORA haga uso de cualquiera de las facultades previstas en la estipulación décima de este contrato.

CUARTA.- Para garantizar la devolución de las cantidades pagadas a cuenta del precio en virtud de la Ley 57/1968, de 27 de julio y Disposición Adicional 1^a de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se hace constar que en cumplimiento de lo dispuesto disposición primera, las cantidades mencionadas serán ingresadas en la cuenta bancaria siguiente:

| NOMBRE ENTIDAD | Nº ENTIDAD | Nº OFICINA | DC | Nº CUENTA |
|----------------|------------|------------|----|-----------|
| | | | | |

Las cantidades serán garantizadas mediante póliza colectiva o aval, cuya copia se adjunta al presente contrato.

El mencionado seguro o aval cubre la devolución los importes entregados, más el interés legal de los mismos.

QUINTA.- Las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato serán entregadas a la COMPRADORA, totalmente terminadas, en plazo máximo de tres meses, contados desde la fecha de obtención de la licencia de primera ocupación del Conjunto Residencial en el que éstas se incluyen. Para que tenga lugar la entrega será condición inexcusable que la COMPRADORA se encuentre en esa fecha al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago y tenga entregada a la VENDEDORA la provisión de fondos referida en la estipulación novena. El acto de entrega se hará coincidir con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que será autorizada por el Notario de Granada.....
..... elegido por la COMPRADORA. No obstante lo anterior, la VENDEDORA podrá, por causas justificadas, designar otro Notario, en tal caso la COMPRADORA podrá proponer otro fedatario distinto, dentro de la misma plaza, indicándose así a la VENDEDORA mediante contestación escrita, en el plazo máximo de cinco días naturales.

Se prevé que la licencia de primera ocupación sea concedida a la VENDEDORA en el plazo de seis meses contados desde la fecha de terminación de las obras, estimándose que dicha terminación de tendrá lugar en el mes de, todo ello salvo fuerza mayor o demoras no imputables a la VENDEDORA.

De superarse la fecha prevista de entrega, indicada en el párrafo primero la presente estipulación, la COMPRADORA podrá optar ente exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo a tal efecto una prórroga a la VENDEDORA, o la resolución del contrato.

Si la COMPRADORA, optase por conceder una prórroga a la VENDEDORA, ésta vendrá obligada a la entrega en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha de concesión de la misma, salvo que medie justa causa o fuerza mayor. Además, deberá pagar a la

COMPRADORA, los intereses que devenguen las cantidades entregadas a cuenta del precio (IVA excluido), al tipo de interés legal del dinero incrementado en dos puntos, por el periodo comprendido entre la fecha de entrega pactada y la fecha en que efectivamente se entreguen las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato. Si la COMPRADORA no se manifestase mediante comunicación escrita transcurridos cinco días, se entenderá que ha optado tácitamente por la concesión de la prórroga.

En el caso de que la COMPRADORA, opte por la resolución del contrato, la VENDEDORA vendrá obligada:

- A abonarle, en concepto de cláusula penal por incumplimiento, un importe equivalente al 5% de las cantidades que aquella hubiera satisfecho a ésta hasta el momento de la resolución en concepto de pago a cuenta del precio pactado.
- Y a reintegrarle dichas cantidades, más el interés legal de las mismas incrementado en dos puntos, con exclusión de cualquier otro tipo de compensación económica o indemnización.

Sin perjuicio de todo lo anterior, la COMPRADORA podrá resolver el contrato en el caso de que, tras la terminación de las obras, resulte que la superficie construida de la vivienda objeto del mismo, sea inferior en un 7% o más, a la consignada en la manifestación cuarta. En tal caso la VENDEDORA estará obligada a reintegrar a la COMPRADORA las cantidades que ésta tuviera entregadas a cuenta del precio pactado, más el interés legal de las mismas, incrementado en dos puntos, con exclusión de cualquier otro tipo de compensación económica o indemnización. En caso de que tras la terminación de las obras, resulte que la superficie construida de la vivienda objeto del contrato sea superior a un 7% o más, a la consignada en la manifestación cuarta, la COMPRADORA podrá optar entre resolver el contrato con derecho a la devolución de las cantidades entregadas en concepto de pago a cuenta del precio pactado, con exclusión de cualquier tipo de compensación económica o indemnización, o satisfacer a la VENDEDORA, en concepto de mayor importe, la cantidad deeuros por metro cuadrado.

SEXTA.- La VENDEDORA está gestionando la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria para la financiación del Conjunto Residencial referido en la manifestación segunda, obligándose a remitir a la COMPRADORA la oferta vinculante emitida por la Entidad de Crédito, tan pronto como ésta obre en su poder.

SÉPTIMA.- El precio pendiente de pago al otorgamiento de la escritura de compraventa será satisfecho en ese mismo acto por la COMPRADORA, en efectivo o cheque bancario o mediante subrogación de la COMPRADORA, con carácter simultáneo al otorgamiento de la escritura, en el préstamo hipotecario suscrito por la VENDEDORA, referido en la estipulación anterior.

En el supuesto de que la COMPRADORA opte en este contrato por no subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por la VENDEDORA, ésta se obliga a facilitar a aquella cuanta documentación obre en su poder y que sea precisa para la

formalización por la COMPRADORA, de un préstamo de igual clase con la entidad que tenga por conveniente.

Si la compradora opta por subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por la VENDEDORA, la parte del precio pendiente de pago al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y subrogación de hipoteca, será percibido directamente por la VENDEDORA de la entidad de crédito concedente de dicho préstamo, obligándose la COMPRADORA a asumir en el momento de la firma de dicha escritura la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, a hacer efectivo el pago del principal pendiente de pago hasta la fecha, con sus intereses, comisiones, etc., en los plazos y condiciones que estuvieran fijados, subrogándose no sólo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario. Serán de cuenta de la COMPRADORA todos los gastos e impuestos que comporte la subrogación hipotecaria hasta su más perfecta inscripción en el Registro de la Propiedad, incluidas las comisiones bancarias.

En caso de producirse la entrega de llaves antes del plazo previsto en la estipulación quinta, la COMPRADORA, estará obligada a la subrogación en el préstamo hipotecario suscrito por la VENDEDORA y a la satisfacción, si las hubiere, de cualesquiera cantidades distintas que formen parte del precio aplazado cuyo plazo de vencimiento sea posterior al referido en la estipulación quinta precitada, en el momento en que sea requerida al efecto.

En lo que concierne a los intereses del préstamo, la VENDEDORA vendrá obligada a pagar los se devenguen con anterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa y subrogación hipotecaria. Serán de cuenta de la COMPRADORA, los intereses devengados desde la fecha en que se cite para el otorgamiento de dicha escritura y, ello aunque, con infracción de lo estipulado en este contrato, no asista al acto de otorgamiento.

En el supuesto de que el principal del préstamo hipotecario que grava las unidades inmobiliarias objeto del contrato, pendiente de amortización a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y subrogación hipotecaria, fuese superior o inferior a la cantidad prevista en el presente contrato, se realizará entre las partes la oportuna regularización de saldos al otorgamiento de la citada escritura.

Hasta el momento de la entrega de las unidades inmobiliarias objeto de este contrato la VENDEDORA podrá modificar, novar, y dividir la hipoteca que grava las mismas 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.

En el supuesto de que la entidad concedente del préstamo no aceptase la subrogación de la COMPRADORA en dicho préstamo, el precio que esté pendiente de pago al otorgamiento de la escritura de compraventa será satisfecho en ese mismo acto por la COMPRADORA en efectivo o cheque bancario.

La VENDEDORA se reserva expresamente el dominio y la propiedad de las unidades inmobiliarias objeto de este contrato, en tanto no sea satisfecho por la COMPRADORA la totalidad del precio pactado.

En consecuencia, la COMPRADORA se obliga expresamente a no transmitir, ceder, gravar, arrendar, o de cualquier otro modo enajenar o realizar negocios jurídicos de disposición o de administración sobre los derechos adquiridos mediante esta compraventa sin el consentimiento por escrito de la VENDEDORA, hasta que no haya pagado a la misma la totalidad del precio estipulado y una vez efectuada la entrega de las unidades inmobiliarias objeto de este contrato mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

OCTAVA.- La VENDEDORA queda autorizada por la COMPRADORA para redactar los estatutos o normas por los que se ha de regir la Comunidad de Propietarios, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

La COMPRADORA autoriza también a la VENDEDORA para que convoque la primera Junta de Propietarios, a fin de constituir la Comunidad y designar a su Presidente y Secretario-Administrador.

La VENDEDORA, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación, el orden del día, lugar, fecha y hora de la Junta, a la que, en caso de no asistir la COMPRADORA, por si misma o representada, lo estará a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma por la VENDEDORA en quien en este acto delega para tal caso sus derechos de voz y voto.

La COMPRADORA faculta expresamente a la VENDEDORA para que en nombre de la Comunidad contrate, por el tiempo que sea necesario, los servicios precisos (tales como agua, electricidad, limpieza, jardinería, etc...), para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización, incluida una póliza de seguros que cubra el riesgo de incendios del edificio, obligándose la COMPRADORA a satisfacer a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa el porcentaje que le corresponda en los mismos conforme a su cuota de participación.

La VENDEDORA o cualquier sociedad del mismo grupo de empresas al que pertenece podrá instalar en el edificio letreros, luminosos o no, placas y en general, cualquier otro tipo de elemento publicitario, expresivo de su condición de promotora del mismo e identificativo de su marca y a tal efecto, introducir en la escritura de obra nueva y división horizontal y en su caso en los estatutos o normas de la Comunidad de Propietarios, cuantas menciones sean necesarias a fin de asegurar dicha instalación y su posterior mantenimiento, incluso frente a terceros.

NOVENA.- Para atender al pago de los conceptos referidos en la estipulación anterior, la COMPRADORA efectuará a la VENDEDORA la correspondiente provisión de fondos al otorgamiento de la escritura de compraventa, en la cuantía que le sea indicada por ésta última.

La falta de provisión de fondos por la COMPRADORA tendrá la consideración de falta de pago del precio, con los efectos previstos en la estipulación siguiente.

La VENDEDORA queda obligada a justificar a la COMPRADORA el destino dado a la cantidad entregada en concepto de provisión, con entrega de los justificantes y en su caso, de las facturas acreditativas de los pagos realizados. A tal efecto dispondrá de un plazo de 4 meses, contados desde el otorgamiento de la escritura de compraventa. En el supuesto de que los pagos realizados por la VENDEDORA fueran superiores a la cantidad entregada como provisión, la COMPRADORA estará obligada a reintegrar a aquella la diferencia en el plazo de 5 días naturales, desde la fecha de rendición de cuentas.

DÉCIMA.- La falta de pago en la fecha de su vencimiento de cualquiera de las cantidades señaladas en el presente contrato, y en su caso, de los intereses de demora, o en general, el incumplimiento por la COMPRADORA, de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, operarán como condición resolutoria explícita de la compraventa conforme a los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. No obstante lo anterior, en tales casos, la VENDEDORA podrá optar entre resolver de pleno derecho la compraventa sin más requisito que la notificación que previene el primero de los artículos citados o exigir su cumplimiento, con abono por la COMPRADORA, en ambos casos, de los daños y perjuicios ocasionados, así como de los gastos producidos.

La resolución se producirá de pleno derecho desde que así se lo notifique notarialmente la VENDEDORA o la COMPRADORA. Realizado el requerimiento acompañado de la liquidación que corresponda, la VENDEDORA dispondrá a su conveniencia de las unidades inmobiliarias objeto de este contrato.

En caso de resolución la COMPRADORA perderá en beneficio de la VENDEDORA, en concepto de penalización, el 5% de las cantidades que tenga hasta ese momento entregadas a cuenta del precio, así como el importe íntegro de las cuotas de IVA satisfechas.

En el supuesto de que la VENDEDORA se vea obligada a recurrir a los Tribunales de Justicia a fin de hacer efectivo el cumplimiento o la resolución del contrato, serán de cuenta de la COMPRADORA los gastos y costas que se causen en el correspondiente procedimiento judicial, así como los honorarios de Letrado y derechos de Procurador y ello aunque la intervención de los mismos no fuese preceptiva.

UNDÉCIMA.- Una vez obtenida la licencia de primera ocupación del Conjunto Residencial, la VENDEDORA citará a la COMPRADORA, mediante telegrama, burofax, carta certificada o similar, con indicación del día y la hora, para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y en su caso, subrogación hipotecaria y depósito por la COMPRADORA en la oficina de la VENDEDORA de la provisión de fondos referida en la estipulación novena. Entre la citación y el día señalado al efecto deberá mediar un plazo de, al menos, quince días naturales.

La entrega de llaves de las unidades inmobiliarias objeto de este contrato será simultánea al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

La COMPRADORA deberá comparecer en la fecha y hora indicadas en la citación para el otorgamiento de la escritura de compraventa, debiendo llevar consigo copia del resguardo de depósito de la provisión de fondos, extendido por la VENDEDORA en sus oficinas con carácter previo. En el caso de acudir por medio de representante, deberá aportar a la VENDEDORA el correspondiente poder con una antelación mínima de 3 días a la fecha señalada en la citación, a fin de que ésta pueda aportar en notaría y ultimar la redacción del instrumento notarial.

Si la COMPRADORA se negase a recibir las unidades inmobiliarias objeto de este contrato, no compareciese a la firma de la escritura o no cumpliese su obligación de pago del resto del precio, la VENDEDORA podrá exigir el cumplimiento del contrato o darlo por resuelto, en ambos casos, con las consecuencias previstas en la estipulación anterior

La COMPRADORA se obliga a confiar a la VENDEDORA la tramitación de la escritura pública de compraventa y, en su caso de subrogación hipotecaria, hasta su más perfecta inscripción en el Registro de la Propiedad.

DUODÉCIMA.- La VENDEDORA queda facultada para formalizar cuantos documentos, escrituras o actos relativos a las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato sean necesarios en orden a su ordenación legal y, en particular, formalizar la escritura de obra nueva y división horizontal conforme a los criterios previstos en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La COMPRADORA autoriza a la VENDEDORA para constituir el régimen de Comunidad del sótano dedicado a plazas de garaje y/o trasteros, bien en forma de comunidad indivisa por cuotas, o de propiedad horizontal, pudiendo establecer sin limitación las reglas que la han de regir.

La VENDEDORA está expresamente facultada por la COMPRADORA para modificar, rectificar, alterar, ampliar o subsanar en lo que estime necesario la declaración de obra nueva y división horizontal del edificio, pudiendo incluso agrupar o dividir cualquier finca integrante del conjunto residencial, siempre que no afecte al objeto de la compraventa.

Para el caso de que dichos instrumentos hubieran sido otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción del presente contrato, la COMPRADORA declara expresamente conocerlos y aceptarlos.

DECIMOTERCERA.- Los gastos e impuestos concernientes al otorgamiento de la escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y/o Terminada y División en Propiedad Horizontal del edificio y las correspondientes a la constitución y división del préstamo hipotecario que grava la promoción serán de cuenta de la VENDEDORA, así como el Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que, en su caso, grave la transmisión de las unidades inmobiliarias objeto del este contrato.

Serán de cuenta de la COMPRADORA: los impuestos que se originen con motivo de la transmisión (excepto el Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza

Urbana), los gastos notariales derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, los gastos de inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad, los gastos e impuestos derivados de la subrogación hipotecaria, en caso de que tenga lugar, incluida su inscripción en el Registro de la Propiedad y los gastos e impuestos que comporte la formalización por la COMPRADORA de un préstamo hipotecario distinto del identificado en el presente contrato, incluida su inscripción en el Registro de la Propiedad. Serán también de cuenta de COMPRADORA, en el caso de existir, los gastos e impuestos correspondientes a la carta de pago aplazado, los correspondientes a la constitución de garantía del pago del precio aplazado y su posterior cancelación, así como el seguro de amortización si lo exigiere la entidad prestamista.

A partir de la entrega de las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato, serán de cargo de la COMPRADORA:

- Los tributos, contribuciones, arbitrios e impuestos y cualesquiera otros gastos que graven la propiedad o el uso de dichas unidades, aún en el caso de que dichos gastos fueran exigidos a la VENDEDORA como titular registral/catastral. En el caso que la VENDEDORA haya abonado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al ejercicio en que se formalice la compraventa de dichas unidades inmobiliarias, la COMPRADORA deberá abonar a la VENDEDORA la parte proporcional que corresponda de dicho impuesto desde la entrega de dichas unidades.
- Los gastos de mantenimiento y conservación de elementos comunes, con arreglo a las cuotas de participación y coeficientes que correspondan a su propiedad, abonando directamente y al contado a la VENDEDORA estos gastos comunes hasta que se constituya formalmente la Comunidad de Propietarios.
- En su caso, los gastos generales de mantenimiento y servicios comunes de la urbanización general y los de conservación de la misma atribuibles a la finca en la que se ubican dichas unidades inmobiliarias en el conjunto del sector.
- Cualesquiera otros que le sean exigibles en su condición de propietaria.

DECIMOCUARTA.- En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 38/1.999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se deja constancia expresa de los siguientes extremos:

- a) 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 ésta cuente.
- b) Que la Sociedad vendedora tiene suscrito un seguro para garantizar durante diez años el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.
- c) Que dicho seguro será puesto a disposición del comprador quien manifiesta conocerlo y lo acepta en todos sus términos, obligándose a subrogarse en el momento de la enajenación, en los derechos y obligaciones que correspondan en la póliza al anterior

titular, así como a recibir, conservar y transmitir a futuros adquirentes de la misma, debiendo notificar al Asegurador dicha transmisión.

- d) Que el comprador conoce los riesgos excluidos de cobertura en la póliza encontrándose, entre otros, los siguientes:
 - Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.
 - Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio.
 - Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de su recepción.
 - Los daños ocasionados por actos intencionados, voluntarios, dolosos o fraudulentos del Asegurado.
 - 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 del Control Técnico en ella aludido.
- e) En el supuesto del siniestro, el comprador se obliga a dar cumplimiento a la tramitación prevista en la póliza autorizando el Asegurador y en su caso al Organismo de Control Técnico el derecho de acceso a su propiedad.

DECIMOQUINTA.- En cumplimiento del artículo 9 del Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía, la COMPRADORA declara haber recibido de la VENDEDORA, con más de tres días de antelación a la firma del presente contrato, los documentos expresados en el mismo, en atención a la fase en que se encuentra la construcción de la edificación.

Una vez que la edificación esté totalmente terminada se entregará el “Libro del Edificio”, que contendrá la siguiente documentación:

- 1.- El proyecto arquitectónico.
- 2.- Copia del Certificado Final de Obra.
- 3.- Copia del Acta de Recepción.
- 4.- Relación de los agentes intervenientes en el proceso de la edificación.
- 5.- Conjunto de garantías respecto de las instalaciones y equipamiento existentes en el edificio.
- 6.- Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones generales, así como las instrucciones de uso de cada vivienda y de sus instalaciones.

La COMPRADORA declara expresamente que ha sido informada por la VENDEDORA del derecho que le asiste de obtener a costa de ésta, copia de los documentos a que se refieren los artículos 4, 5, 6 y 7 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento.

Asimismo se deja constancia expresa del artículo 5.4 del real Decreto mencionado:

- a) Que el comprador no soportará los gastos de titulación que correspondan legalmente al comprador.
- b) Los artículos 1280.1º y 1279 del Código Civil.-
- Artículo 1280: *“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”*

- Artículo 1279: “*Si la Ley exigiese el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelirse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos para su validez.*”
- c) el derecho a la elección de Notario que 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.

DECIMOSEXTA.- Para todas las comunicaciones, notificaciones o requerimientos derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio el que han hecho constar en el mismo. Cualquier cambio en el domicilio deberá ser comunicado fehacientemente a la otra parte. Una vez entregadas las unidades inmobiliarias, se entenderá que el domicilio de la COMPRADORA es en ese lugar, a no ser que se designe otro.

DECIMOSEPTIMA.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, la COMPRADORA queda informada y acepta que sus datos personales quedan incorporados a un fichero titularidad de la VENDEDORA, y que sean comunicados y cedidos a empresas que formen parte del mismo grupo de empresas de la VENDEDORA por razón del presente contrato y para fines publicitarios y de prospección comercial para sus productos o servicios. Asimismo la COMPRADORA acepta que sus datos sean utilizados para recibir información sobre servicios y productos de la VENDEDORA o cualquiera empresa del grupo.

La COMPRADORA puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición amparados en la Ley de Protección de Datos, remitiendo un escrito a la VENDEDORA.

DECIMOCTAVA.- Ambas partes contratantes, con renuncia a sus fueros propios, si los tuvieren, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del partido judicial en el que se encuentren las unidades inmobiliarias objeto del contrato, para dirimir todas las cuestiones que la ejecución, interpretación o incumplimiento de este contrato pudieran originar.

Y para que así conste y en prueba de conformidad, prestan su consentimiento firmando el presente documento que consta de trece páginas numeradas del 1 al trece, escritas por el anverso en papel común y por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio consignados.