

En Madrid a – de----- de 2017

REUNIDOS

De una parte, D^a. Marina Corbaton Fernández con D.N.I. 5206731-Z, abogado, casada y con domicilio en Avda. de Alberto Alcocer N^o 24 (Madrid).

Y de otra, D. ----- con D.N.I. -----, casado en gananciales con D^a. ----- con D.N.I.----- y domiciliados en C/----- (Madrid).

INTERVIENEN

El primero, como Apoderado en nombre y representación de la sociedad denominada, **PROMOCIONES CENTROS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A.**, constituida por tiempo indefinido, en Escritura Pública otorgada el 23 de Septiembre de 1.986, ante el Notario de Madrid, D. José M^a Álvarez Vega, con n^o de protocolo 4.192, domiciliada en Madrid Avda. Alberto Alcocer, 24 y C.I.F. A- 78338050. Inscrita en el tomo 5.318, folio 68, hoja M-87157. Está autorizado para la celebración de este acto, en virtud del poder que dicha sociedad le tiene conferido en Escritura Pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Luí de la Fuente O'Connor, de fecha 20 de Mayo de 2.004; con n^o 1.441 de su protocolo; inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 19.008, folio 63, sección 8, hoja M-87157, inscripción 45.

El(los) segundo(s) en su propio nombre y derecho(s), será(n) designado(s) en el presente contrato como la parte compradora.

Se reconocen ambas partes la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato de Compraventa y al efecto.

EXPONEN

I.- PROMOCIONES CENTROS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A., es dueña de la siguiente parcela, sita en Madrid, en la esquina entre las calle Manuel Gutierrez Mellado y Francisco Javier Saenz de Oiza.

URBANA.- PARCELA RES. 02-169-A, de uso Residencial. Sita en el término municipal de Madrid antes Hortaleza en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11. “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas. Ocupa una superficie de 2.000,00 metros cuadrados. Tiene forma irregular.

Linda: al Norte con línea curva de 60,53 metros con la avenida de Francisco Javier Sáenz de Oíza. Al Sur con línea recta de 60 metros con la parcela RES.05-169-B; al Oeste con línea recta de 29,54 metros con la calle de Manuel Gutierrez Mellado.

CARACTERÍSTICAS.- Su uso característico es Residencial.

Con ampliación la Ordenanza RES_2/VL.

Le corresponde una edificabilidad de 4.700,00 m².

Cuota de urbanización del sector: Con una cuota de participación total por gastos de urbanización del 0,18203069 por ciento.

Afección Económica: De 285.112,45 €, según cuenta de Liquidación provisional.

Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas.

INSCRIPCIÓN.-Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número DOCE de Madrid, tomo 2.308, libro 1.1647, folio 57, finca 42.370.

TITULO.- Le pertenece la participación indivisa de **5,14527015** % de Pleno dominio por título de Compraventa, practicada en virtud de escritura de veintisiete de enero de dos mil dieciséis.

El **9,8444262**% de Pleno dominio por título de Compraventa, practicada en virtud de escritura de veintidós de julio de dos mil dieciséis.

El **85,00978723**% de Pleno de dominio por título de Adjudicación, practicada en virtud de certificación de 7 de abril de 2010 del Ayuntamiento de Madrid Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda Dirección General.

La Declaración de Obra Nueva se firmó ante el Notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza el 28 de febrero de 2.017 bajo el número de su protocolo 550.

II.- La edificación se va a construir, de acuerdo con la licencia otorgada con fecha 30 de Junio de 2016, por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, concedida a nombre de PROMOCIONES, CENTROS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A. Las obras de edificación se ejecutaran conforme al Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el arquitecto D. Alberto Martín De Lucio, domiciliado en Madrid, quien ostenta también la Dirección de la Obra. La edificación será terminada de acuerdo con el proyecto, y posibles modificaciones del mismo, redactado por el arquitecto antes mencionado. La construcción ha sido contratada con la Empresa ALZADA OBRAS Y SERVICIOS con N.I.F.B-16163438 y domicilio en Madrid, calle Castillo 24.

Se encuentra pendiente la División Horizontal. A los anteriores efectos, la entidad vendedora redactará y otorgará a su costa dicha Escritura.

A los anteriores efectos, la entidad vendedora redactará y otorgará a su costa la escritura de División Horizontal en la que quedarán descritas las viviendas, los trasteros, los garajes, todo ello de conformidad con los criterios establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

La Vendedora se reserva el derecho de establecer, antes de la terminación de la construcción, cuantas servidumbres consideren convenientes para el buen fin de la promoción.

Cargas.- Carga Urbanística, sujeta al pago de los gastos de urbanización, en los términos de los artículos 126 y 178 del Reglamento de Gestión Urbanística.

III.-Y que interesando a ambas partes la compraventa de la vivienda -----
--- Portal -----, garaje nº ----- y trastero nº -----
, que se están construyendo en la parcela descrita en el expositivo I, la formalizan en virtud de este contrato y de acuerdo con las siguientes.

ESTIPULACIONES

PRIMERA. – OTORGAMIENTO Y OBJETO DEL CONTRATO.

PROMOCIONES CENTROS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A., en adelante la Vendedora, **Vende** a D. ----- y D^a.-----, que por su parte acepta(n) y **Compra(n)** el(los) elemento(s) inmobiliario(s) referido(s) en el expositivo IV) anterior, libre(s) de arrendatarios. Dicho(s) elemento(s) inmobiliario(s) se encuentra(n) actualmente en construcción y tendrá(n) todas las características que figuran en la Memoria que se acompaña al presente contrato. Para la más completa identificación del (los) elemento(s) inmobiliario(s) anteriormente descritos, se acompaña(n) plano(s).

No obstante lo anterior, la Entidad vendedora se reserva el derecho de efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente les fueran impuestas, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas durante el desarrollo de la obra. En todo caso, las modificaciones que conlleven alteración del precio, deberán contar con la aprobación de la parte Compradora.

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

SEGUNDA. – PRECIO DE LA COMPRA-VENTA Y FORMA DE PAGO

El precio de la Compraventa se fija en la cantidad de -----€, debiendo abonar también la Parte Compradora el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.)

correspondiente a esta adquisición, y que asciende a -----€, desglosándose en:

Elementos Inmobiliarios		Precio
Vivienda	----- Portal ---	€
Garaje	nº -- Portal ---	€
Trastero	nº -- Portal ---	€

que la compradora hará efectivo de la siguiente forma:

A).- Anterior a este acto y como señal ----.000,00 €

B).- A la firma del presente contrato ----- €. La Parte Compradora entrega en este acto a la Vendedora ----- €, importe del I.V.A. correspondiente a la señal y firma de este contrato.

C).- La cantidad de ----- €. Más su IVA ----- €, en --- pagarés, cuyo detalle es el siguiente:

D).- A la firma de la Escritura Pública y entrega de llaves -----€.

La parte Compradora deberá además satisfacer en el momento de la entrega de llaves el resto de I.V.A. que ascendería a -----€, al tipo de I.V.A. vigente a la firma de este contrato y correspondiente a la cantidad que abonarían en ese acto.

Para el pago de las cantidades referidas en el punto c) anterior son aceptados y entregados por la Parte Compradora en este acto los correspondientes pagarés.

TERCERA. – SUBROGACIÓN EN LA HIPOTECA

En el caso que la parte compradora optase por la subrogación en la hipoteca que PROMOCIONES CENTROS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A., ha constituido a favor del Banco CAIXA BANK la parte vendedora retendrá dicha cantidad en su poder, como principal del préstamo hipotecario, por cuyo motivo la parte compradora faculta a la vendedora para percibir tal cantidad de aquella Entidad, comprometiéndose la parte compradora a asumir, en el momento de la escritura pública y subrogación el préstamo hipotecario, la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, a hacer efectivo su

pago, así como el de los intereses, comisiones y amortizaciones que correspondan, en los plazos y condiciones fijados, subrogándose, no sólo, en la garantía hipotecaria u otras reales establecidas, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario con aquella garantizada, siempre que la entidad de crédito exprese su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

La parte compradora, confiere poder tan amplio como en Derecho se requiera y sea necesario, para que la vendedora pueda, en relación con los bienes objeto del presente contrato, modificar, novar, las hipotecas, distribuyendo las responsabilidades que las garanticen en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, comprometiéndose 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 consideren convenientes a tales fines.

En el supuesto de no obtenerse la conformidad de la Entidad financiera a la subrogación de la parte compradora en la garantía hipotecaria y en la obligación personal derivada del préstamo, la parte compradora se obliga a pagar a la vendedora el total importe previsto para dicho préstamo al contado y en un solo acto en el momento de la entrega de llaves y firma de la escritura pública.

Cualesquiera gastos e impuestos producidos por la modificación voluntaria de la parte compradora respecto a la cifra consignada en este contrato (apartado D de la estipulación segunda) como correspondiente a la subrogación en el préstamo hipotecario, serán satisfechos exclusivamente por la parte compradora.

El adquirente subrogado se obliga a asegurar las fincas hipotecadas contra daños incluido el de incendio.

En el supuesto de que el comprador optara por no subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por el vendedor, los gastos de la cancelación correrán por cuenta de la parte vendedora.

CUARTA.- IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO: TIPO Y POSIBLES VARIACIONES

De conformidad con la normativa fiscal vigente, la presente compraventa está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo del 10% que gravará a la presente transmisión, cuyo importe será recaudado e ingresado en Hacienda periódicamente por la Entidad Vendedora.

Al quedar parte del precio pendiente de pago, las Partes Contratantes convienen que en el caso de que los impuestos o Arbitrios, tanto estatales como de otra índole, sufran variación, su importe será abonado por Parte Compradora en el plazo y condiciones que se regulen por los organismos competentes.

La primera y segunda plaza de garaje serán escrituradas conjuntamente con la vivienda a efectos de lo establecido en el artículo 91.1.7º de la Ley 37/1992 con el fin de que todo tribute igualmente a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo del 10%. La tercera plaza de garaje tributará a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo del 21 %.

QUINTA.- PLAZO DE ENTREGA

La Entidad Vendedora se obliga con la Parte Compradora a efectuar la entrega material del/los elemento/s inmobiliario/s al/los que se refiere este contrato, después de terminada su construcción y una vez obtenida la Licencia de Primera Ocupación, en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa. La terminación y entrega de llaves, se realizará en el 1º CUATRIMESTRE del 2019, si bien este plazo se podrá posponer el tiempo necesario que se justifique debidamente, en caso de concurrir causas de demora por fuerza mayor o ajenas a la voluntad de la parte Vendedora.

Si no se terminara en el plazo previsto la construcción proyectada, la Entidad Vendedora se compromete a cumplir con lo dispuesto en la Ley 57/68 de 27 de Julio, y para el caso de que la Parte Compradora instase la resolución de este contrato según lo previsto en el Artº. 3 de dicha Ley, las cantidades entregadas a cuenta le serán devueltas incrementadas con los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga la devolución, de acuerdo con la modificación que, en este sentido, ha establecido la disposición adicional primera de la Ley 38/1.999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.

Para que se considere consumada la obligación de ambas partes de escriturar, cumplimentar sus obligaciones de pago y celebrar el acto de entrega de llaves, será suficiente que, previa obtención de Licencia de Ocupación, la Vendedora comunique a la Compradora la fecha de tales actos con un plazo de tiempo no inferior a un mes.

Si la Compradora no concurriese, en tiempo y forma, a los actos mencionados en el párrafo anterior, deberá satisfacer a la Vendedora el interés legal del dinero, en concepto de indemnización sobre la parte de precio prevista en el apartado d) de la Estipulación Segunda, sin que ello menoscabe su facultad de exigir la resolución del contrato.

Hasta la firma de la Escritura Pública y entrega de llaves, la Entidad Vendedora conserva la posesión del/los elemento/s inmobiliario/s al/los que se refiere este contrato.

SEXTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA

El incumplimiento de la Compradora de su obligación de escriturar, concurrir a la entrega de llaves y efectuar el pago mencionado en el apartado d) de la Estipulación Segunda, así como la falta de pago a su vencimiento de cualquiera de los pagarés previstos en el apartado c) de dicha Estipulación, dará lugar, si así interesa a la Vendedora, a la resolución de pleno derecho del presente contrato en los términos previstos en lo Art. 1.504 Código Civil. En este supuesto, la Vendedora hará suyas el

10% de las cantidades recibidas de la Compradora hasta dicho instante, en concepto de indemnización tasada de daños y perjuicios y pena por el incumplimiento.

“Art. 1.504.- En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término.”

SÉPTIMA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

El derecho a la elección de Notario corresponde al comprador, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

La parte compradora es informada en este acto del contenido de los Arts. 1.279 y 1.280.1 del Código Civil.

“Art. 1279. 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.”

“Art. 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.”

Los gastos e Impuestos derivados de la Escritura Pública e inscripción registral serán de cuenta de la Compradora, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

OCTAVA. OBLIGACIONES INHERENTES A LA ENTREGA DE LA VIVIENDA

A partir del día en que se ponga a disposición de la Parte Compradora el/los elemento/s inmobiliario/s objeto de este contrato, vendrá ésta obligada a sufragar los gastos propios de la misma y en su parte proporcional el coste de los servicios comunes. Igualmente serán de cargo de la Parte Compradora, desde esa fecha, todos los gastos, contribuciones, arbitrios e impuestos que recaigan sobre el/los inmueble/s transmitido/s, aún en el caso de que dichos gravámenes le fueran exigidos a la Entidad Vendedora como titular registral.

A tal efecto, en el momento de la Escritura Pública y entrega de llaves, la parte Compradora habrá de consignar en poder de la Entidad Vendedora las cantidades que se señalen como depósito para atender los gastos e Impuestos a que se refiere el párrafo anterior, sin perjuicio de su ulterior liquidación una vez constituida la Comunidad de Propietarios.

NOVENA.- CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD

La Parte Compradora que autoriza a la Vendedora a otorgar la División Horizontal, Declaración de Obra Nueva y subsanar y modificar la redacción de las mismas, así como los Estatutos y Normas de Comunidad de la futura Comunidad de Propietarios del edificio que se está construyendo sobre la parcela donde se ubica/n el/los elemento/s inmobiliario/s objeto de esta compraventa. La División Horizontal se redactara estableciéndose las cuotas de comunidad, primordialmente, en función de las superficies de las viviendas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Asimismo la Compradora faculta a la Vendedora para convocar la primera Junta de Propietarios de la Comunidad en la que se designen el Presidente, Secretario, Administrador y Órganos de Gobierno. A estos efectos, la Vendedora fijará por escrito el lugar, día y hora de la reunión a la que, caso de no asistir por si mismo o representada la Compradora, lo estará, a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma, por la Vendedora, en quien delegan hoy y para entonces sus derechos de voz y voto.

DÉCIMA.- LIBRO DEL EDIFICIO

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 2/1.999 de la Comunidad de Madrid, de Medidas para la Calidad de la Edificación y en la Ley 38/1.999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, se hace constar que el denominado Libro del Edificio se irá formando en el curso de ejecución de las obras y que finalizada la construcción y constituida la Comunidad de Propietarios, la vendedora entregará al Presidente de dicha Comunidad una copia del Libro del Edificio.

UNDÉCIMA.- SEGURO DECENAL

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19. 1. c) de la Ley 38/1.999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, se ha solicitado un seguro con la compañía ASEFA, 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. La sociedad Vendedora, se compromete a tener pagada la prima que le corresponde a la recepción de la obra y entrega de llaves. Los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o de partes del mismo.

DUODÉCIMA.- DOMICILIOS/NOTIFICACIONES

A efectos de notificación y requerimientos, hasta la entrega de llaves se tomará como domicilio de la parte Compradora, el señalado en la comparecencia del presente documento. Desde la entrega de llaves, se considerará domicilio de la parte compradora la vivienda objeto de la presente compraventa.

DECIMOTERCERA.- AVAL LEY 57

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 57 del 27 de Julio de 1968, la Entidad Vendedora declara que ha obtenido el aval del -----, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 2º de la mencionada Ley.

En base a ello, la sociedad Vendedora ha abierto una cuenta especial con el número -----, en el ----- en Madrid, C/-----, a nombre de PROMOCIONES CENTROS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A, destinada exclusivamente a recibir cantidades a cuenta de los compradores de la promoción.

DECIMOCUARTA.- PROTECCIÓN DE DATOS

La parte Compradora queda informada y autoriza que sus datos personales identificativos, incluidos, en su caso, los datos relevantes económicos, sean incorporados a los ficheros de la parte Vendedora así como a los del grupo FILASA y sus empresas asociadas (en adelante, todas ellas denominadas FILASA), para la gestión y atención al cliente y demás finalidades necesarias para el cumplimiento del presente contrato. Autoriza el envío por FILASA de comunicaciones comerciales, incluidas las electrónicas, respecto a bienes y servicios propios o ajenos, siempre relacionados con el mercado inmobiliario. Los datos podrán ser comunicados a compañías aseguradoras, para la formalización de avales, conforme a la Ley 57/68, a entidades financieras, en su caso, para la contratación o subrogación de hipotecas y al Notario, para la preparación de la escritura pública correspondiente. Podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, oposición o cancelación por medio de escrito a: FILASA, Departamento de Informática, Avda. de Alberto Alcocer, 24 – planta baja, 28036, Madrid.

DECIMOQUINTA.- FUERO PARA CASO DE LITIGIO

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, a la jurisdicción de los jueces y tribunales del lugar de cumplimiento de la obligación.

Y estando conformes con todo lo que anteriormente se pacta, firman el presente contrato por duplicado, al margen de cada una de sus hojas y al pie del texto en Madrid y en la fecha del encabezamiento.

PROMOCIONES CENTROS
Y PARQUES RESIDENCIALES S.A,
P.P

EL COMPRADOR

BORRADOR