

MODELO CONTRATO DE COMPRAVENTA SOBRE PLANO DE VIVIENDA
(Expdte.: 18/2014-CO)

En Cádiz, a ... de ... de 2016

REUNIDOS

De un lado, como parte vendedora, **D^a. MARÍA CÁNDIDA MARÍN ANDRADES**, mayor de edad, Gerente de “**Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.**” (en anagrama y adelante, **PROCASA**), con domicilio dicha mercantil en la calle Bóvedas de Santa Elena s/n de esta ciudad, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día 21 de mayo de 1.993, ante el Notario D. Rafael de Cózar Pardo, al número 1.838 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, al tomo 814, folio 78, hoja CA 6255 y con C.I.F. nº A11302403.

Interviene en ejecución de acuerdo del Consejo de Administración de la mercantil, aprobado al punto número cuatro del orden del día de la sesión celebrada el diecisiete de marzo de dos mil dieciséis, en virtud de poder número dos mil veintiuno otorgado el trece de noviembre de 2015 ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía D. Jose Ramón Castro Reina, e inscrito en el Registro Mercantil de la provincia, al Tomo 2014, Folio 223, Hoja CA6255, Inscripción 33.

Y de otro, como parte compradora, **D./D^a. ...**, mayor de edad, provisto de NIF ..., soltero/ casado en régimen de ... con D./D.^a ..., mayor de edad, con NIF ..., ambos con domicilio en ..., en su propio nombre y derecho.

Las dos partes se reconocen entre sí legitimación y capacidad legal suficiente para llevar a cabo este contrato de compraventa, en el respectivo concepto en el que intervienen en el mismo, y, siendo ambas partes responsables de la veracidad de sus manifestaciones, de común acuerdo,

EXPONEN

I/- Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la finca con la siguiente descripción, según escritura pública:

NÚMERO: Vivienda, libre, letra ..., en planta del bloque del edificio en la Primera Fase de la Unidad de Ejecución UE-EX-01-A “TRANSVERSAL VARELA ESTE” “GUARDIA CIVIL” de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en Avenida de San Severiano, número 10, de Cádiz, con acceso por el portal de la calle Tiene una superficie útil computable de (..... m²) y construida, incluida parte proporcional de elementos comunes, de (..... m²).

Se distribuye en

Linda:.....

Coeficiente: En relación con su bloque:% y en relación con el edificio:%.

Título: escritura de agrupación, declaración de obra nueva en construcción y división de finca en

régimen de propiedad horizontal, otorgada por PROCASA ante el Notario de Cádiz, D. Iñigo Fernández de Córdova Claros, el día 30 de diciembre de 2013, al número 1.711 de su protocolo.

Inscripción: consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Cádiz nº 1, al libro, folio, como finca nº, figurando en la citada escritura los Estatutos de la Comunidad.

La parcela sobre la que se ubica el edificio en construcción procede del antiguo Cuartel de la Comandancia de la Guardia Civil, es integrante de la total Unidad de Ejecución UE-EX-01-A "Transversal Varela Este" "Guardia Civil", de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, situada en Avenida de San Severiano, número 10, de Cádiz. La vendedora es titular de la misma en virtud de "Convenio Administrativo para la transmisión onerosa del Ayuntamiento de Cádiz a PROCASA del inmueble sito en Avda. San Severiano, número 10, conocido como <<Antigua Comandancia de la Guardia Civil>> de Cádiz", que causó en el Registro de la Propiedad de Cádiz, número 1, la inscripción 3ª de la finca registral nº 31404, en el folio 170, del tomo 1.578, libro 520, de la sección 1ª. La referida finca, al día de la fecha carece de referencia catastral, dada su reciente formación, si bien la parcela de procedencia, registral número 31.404, tiene asignada la siguiente referencia: 3852701QA4435B0001FL.

Cargas: hipoteca a favor de UNICAJA BANCO, S.A.U. (en adelante UNICAJA) para responder de un préstamo hipotecario de euros de principal; euros de intereses de un año; euros de intereses de demora y euros para costas y gastos.

III.- La parte vendedora declara que la vivienda objeto de este contrato está libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes de cualquier tipo, a excepción del préstamo hipotecario concertado con UNICAJA, que grava el citado inmueble para la financiación de su construcción (al que se ha hecho referencia en el ordinal anterior), remitiéndose a lo que resulte del contenido de los Libros del Registro de la Propiedad.

III.- Que la parte compradora está interesada en adquirir el presente inmueble de conformidad a las condiciones establecidas en el documento elaborado PROCASA para la enajenación directa de 40 viviendas sobre plano, en régimen de venta libre, en dos edificios en construcción, en la Avenida de San Severiano, número 10, en Cádiz (UE-EX-01-A), promovidas por la parte vendedora.

IV.- Que las obras de esta promoción en general y particularmente las relativas a la vivienda objeto del presente contrato se están ejecutando conforme al proyecto realizado por los Arquitectos D. José Antonio Galindo Riaño, colegiado número 167 y D. Manuel Ayllón García, colegiado número 324, ambos del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, con domicilios ambos, a efectos de este documento, en la calle Bóvedas de Santa Elena, s/n, CP 11006, Cádiz, habiendo sido visado el referido proyecto por el citado Colegio Oficial el día dos de enero de 2013, y contando asimismo la citada promoción con licencia municipal de obra en vigor, expedida por el Ayuntamiento de Cádiz el veinticinco de julio de 2012 y corroborada el nueve de agosto de 2013 con la aprobación municipal del Proyecto de Ejecución, copia de la cual se adjunta al presente.

Los proyectistas referidos asumirán también las funciones de Directores de la obra, junto con D. Arturo Huertos Carrillo, arquitecto colegiado número 245 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

VI.- Que la construcción ha sido contratada con la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) constituida por las mercantiles OBRAS ESPECIALES NAVARRA, S.A.U. y CIMENTACIONES ABANDO, S.A., denominada comercialmente OBRAS ESPECIALES NAVARRA, S.A.U. (OBENASA) y CIMENTACIONES ABANDO, S.A., Unión Temporal de Empresas, Ley 18/1982, de 26 de mayo, abreviadamente UTE 135 VIVIENDAS AVENIDA SAN SEVERIANO EN CÁDIZ; con CIF U71189518, de nacionalidad española y domicilio fiscal en Pamplona, calle Remiro de Goñi, número 16, Bajo.

VII.- Que la parte vendedora ha obtenido un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda con la Entidad Financiera UNICAJA, con un tipo fijo/variable de interés nominal fijado inicialmente en el 4,506% anual nominal, para los primeros doce meses del plazo total del préstamo (35 años). Una vez finalizado este período, se subdividirá el período de carencia de amortización de capital del préstamo en tantos períodos de interés fijo sucesivos anuales como años medien entre el final del mencionado período inicial y el vencimiento del citado período de carencia (tres años). A cada uno de los sucesivos períodos de interés, se le aplicará el tipo de interés resultante de agregar al tipo de referencia (Euribor a un año) 4,00 puntos, sin mínimos y sin realizar en el mismo ningún ajuste o conversión, ascendiendo la responsabilidad hipotecaria que corresponde a la vivienda a €. Dicho préstamo tiene establecido un plazo de amortización de 32 años, ascendiendo la comisión por amortización anticipada al 1 %, calculada sobre el capital pendiente de amortizar.

La hipoteca está constituida en escritura pública otorgada ante el Notario D. Iñigo Fernández de Córdoba Claros, en fecha 30 de diciembre de 2013, al número 1.713 de su protocolo e inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Cádiz, el catorce de febrero de 2014, certificando la Sra. Registradora haber practicado las inscripciones necesarias para que queden registrados los derechos de hipoteca sobre las fincas resultantes de las escrituras de División Horizontal y Obra Nueva otorgadas el mismo día y ante el mismo Notario con nº protocolo 1.711.

VIII.- Se hace constar que, en el momento de ofrecimiento de la vivienda objeto del presente contrato, la parte vendedora entregó a la parte compradora de forma gratuita una nota explicativa sobre el precio y forma de pago de la vivienda y el Documento Informativo Abreviado, y que, con al menos tres días de antelación a este acto, le fue entregado al comprador una copia de los Estatutos de la Comunidad. En relación a la restante documentación e información establecida en el artículo 9 del Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda en Andalucía, el vendedor se compromete a entregarla al comprador con la mayor diligencia posible, una vez que estén en su poder, ya que a la fecha de firma del presente contrato no están aún disponibles, dada la fase en la que se encuentra la construcción de la vivienda.

Asimismo, con anterioridad a la firma de este contrato, la parte compradora ha tenido a su disposición un borrador del presente contrato, se le han aclarado al comprador cuantas cuestiones ha formulado en relación a todo ello y se han introducido en el presente texto cuantas cautelas ha sugerido dicha parte y aceptado a su vez la vendedora; por lo que este contrato ha sido consensuado por ambas partes en la forma procurada por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda descrita en el expositivo primero conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- COMPRAVENTA.

La sociedad mercantil PROCASA vende sobre plano la vivienda en construcción descrita en el exponendo I de este contrato, conforme a las características definidas en el proyecto a que se refiere el exponendo IV del mismo, a, que la adquiere de forma privativa / para su sociedad conyugal de gananciales. (Se adjunta plano de la vivienda firmado por ambas partes).

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos y servicios le sean inherentes a la vivienda y resulten del

proyecto de edificación conforme a las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio, libre de arrendatarios, ocupantes y de cargas, salvo la hipotecaria ya referida, de acuerdo a lo previsto en este contrato.

SEGUNDA.- PLAZO DE ENTREGA.

La parte vendedora entregará a la parte compradora la vivienda objeto del presente contrato una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización proyectadas y tras la expedición de la licencia de primera utilización de la referida vivienda, lo cual tendrá lugar en el segundo trimestre del año 2017, y ello siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en la estipulación quinta del presente contrato. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En el caso de que el vendedor no pueda entregar la vivienda en la fecha prevista, será de aplicación lo previsto en la estipulación decimosexta.

TERCERA.- CONDICIONES DE LA ENTREGA.

Se considera que se perfecciona la entrega en el momento en que PROCASA entregue las llaves de la vivienda al comprador.

Dicha entrega deberá efectuarse antes del vencimiento del plazo establecido en la estipulación anterior y tal tradición deberá comportar la transmisión dominical efectiva del dominio a favor del comprador, además de la posesión material.

A tal efecto, ambas partes otorgarán en ese momento escritura pública haciendo constar la tradición del inmueble y consiguiente transferencia dominical y solicitarán la inscripción de la transmisión a favor del comprador en el Registro de la propiedad.

CUARTA.- PRECIO.

El precio de la presente compraventa, conforme a la valoración efectuada por PROCASA y aceptada por el comprador, asciende a euros, más euros en concepto de IVA (al 10%).

El precio estipulado se incrementará con el impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que en cada momento sea procedente, fijado en la actualidad en el 10% de la base imponible. En el caso de modificaciones del tipo impositivo del IVA, será de aplicación lo dispuesto en la estipulación séptima de este contrato.

QUINTA.- FORMA DE PAGO.

Del precio total estipulado, la parte compradora entrega a la parte vendedora en el momento de la firma de este contrato privado, como cantidad anticipada a cuenta del precio de venta acordado, la cantidad de euros (8% del precio de la vivienda), más euros en concepto de IVA (al 10%) correspondiente a dicho importe. Al importe total de entrega a cuenta se le deducirá la cantidad de mil euros (1.000 €), que el comprador ya entregó al vendedor en concepto de señal y arras penitenciales.

El comprador documenta la entrega del importe anterior mediante aportación de justificante de ingreso bancario en la cuenta especial y exclusiva aperturada al efecto en la entidad bancaria UNICAJA, con el siguiente Código de Cuenta Cliente: ES38 2103 4016 04 0030017315 (cuenta a la que irán todos los pagos de la vivienda) /// o bien mediante cheque bancario o conformado por Banco o Caja de Ahorros.

La cantidad entregada en este acto como anticipo del precio total estipulado no tiene el carácter de arras o señal, por lo que no será de aplicación a este contrato lo dispuesto en el artículo 1.454 del Código Civil.

La cantidad pendiente de pago no devengará interés alguno a favor de la parte vendedora.

Hasta el importe de euros (12% del precio de la vivienda), más euros de IVA, se pagará por la parte compradora en las siguientes mensualidades sucesivas a partir de la fecha de firma de este documento (hasta el mes de febrero de 2017, inclusive, como máximo) y durante la ejecución de las obras de construcción, de euros cada una, más el IVA de cada pago, y constituirá también una entrega a cuenta del precio total de la compraventa, sin que constituya arras o señal.

Las cantidades anticipadas se abonarán de acuerdo con sus respectivos vencimientos mensuales mediante domiciliación bancaria, designando a tal efecto el comprador la siguiente cuenta corriente, con obligación asimismo de aportar dicha parte compradora certificado de titularidad de la misma:

Titular:
IBAN:
Entidad:
Oficina:
Cta/cte:

Los intereses de demora, en caso de impago de las cantidades anticipadas en la fecha de sus respectivos vencimientos, quedan fijados en el 8,05% de interés anual simple, y ello sin perjuicio de lo fijado en la cláusula decimoquinta de este pliego sobre resolución del contrato por impago de las cantidades anticipadas entregadas a cuenta del precio total.

La cantidad pendiente, por importe de euros (80% del precio de la vivienda), más euros en concepto de IVA (al tipo que esté vigente), más todos los gastos que hayan de ser satisfechos por el comprador, se abonarán íntegramente en el momento que se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa y entrega del inmueble objeto de la misma al comprador (que tendrá lugar en el plazo estipulado en la cláusula segunda de este contrato), para lo cual el comprador podrá subrogarse en el préstamo hipotecario concedido al vendedor, previa conformidad de la entidad bancaria acreedora, según lo previsto en la cláusula duodécima de este contrato; o bien, en el caso de no hubiera subrogación de hipoteca, mediante cheque bancario conformado, nominativo a favor de PROCASA o transferencia a la cuenta bancaria indicada más arriba, con carácter previo a la firma de las escrituras, debiendo aportar justificante de la misma.

SEXTA.- ESCRITURA PÚBLICA.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 1.279 y 1280.1 (*) del Código Civil, las partes se obligan a otorgar escritura pública de compraventa de la vivienda objeto de este contrato mediante su comparecencia ante Notario en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha de expedición de la licencia de primera utilización.

La elección del Notario ante el cual deba otorgarse la correspondiente escritura pública de compraventa corresponderá a la parte compradora, debiendo notificar a la parte vendedora el Notario de su elección por cualquier medio, cuando sea requerido por PROCASA a tal efecto. A estos efectos, la parte compradora se compromete a notificar por escrito a la vendedora cualquier cambio de domicilio y/o teléfono.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa implicará la entrega de la finca vendida, con la consiguiente transmisión de la propiedad de la misma, salvo que de la propia escritura resulte claramente otra cosa.

El comprador acepta que en la referida escritura se incluyan las siguientes manifestaciones:

“Que queda integrado en la Comunidad de Propietarios correspondiente a la vivienda, constituida para la conservación de los elementos comunes, aceptando expresamente el abono de los gastos que le sean repercutidos en función de su cuota, los Estatutos y, en su caso, las normas de Régimen Interior, obligándose expresamente a respetar y cumplir los mismos.”

SÉPTIMA.- REPERCUSIÓN DEL IVA.

La parte vendedora repercutirá a la parte compradora, que a su vez vendrá obligada a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava las percepciones anticipadas y la entrega de la vivienda 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 a la puesta de la vivienda en poder y posesión del adquirente, en cuyo momento el comprador efectuará el oportuno pago.

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

En el supuesto de resolución del presente contrato el vendedor retendrá las cantidades estipuladas al efecto en la estipulación decimoquinta y las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido que correspondan.

OCTAVA.- TERMINACIÓN DEL EDIFICIO.

La parte vendedora se obliga a construir hasta su total terminación el edificio de que forma parte la vivienda objeto del presente contrato, conforme al proyecto de obras que sirvió de base para la concesión de la licencia de edificación que ha quedado reseñada en los antecedentes de este contrato.

Se entenderá que el edificio se encuentra terminado cuando se haya obtenido por el constructor-promotor licencia de primera utilización del mismo, de acuerdo con la normativa aplicable.

NOVENA.- CONSULTA DEL PROYECTO DE OBRA.

El proyecto de obra aprobado y redactado por los arquitectos que figuran en la parte expositiva de este contrato, conforme al cual se están efectuando las obras de edificación de la promoción y, en particular, la vivienda objeto del presente, ha podido ser examinado por el comprador y está a su disposición en formato pdf (planos de distribución, alzado y memoria de calidades) para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de las viviendas en las oficinas del vendedor, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad del vendedor. Cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento del comprador.

Por otro lado, PROCASA facilitará al adquirente, previa cita organizada, el acceso a la citada vivienda antes del acto de otorgamiento de Escritura Pública, a fin de poder comprobar visualmente el estado de la misma.

DÉCIMA.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE OBRA.

PROCASA se reserva el derecho de efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas, así como aquellas otras que le sean autorizadas por los organismos competentes y estén motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su ejecución, motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción, o de fuerza mayor, sin que dichas modificaciones puedan dar lugar a reclamación ni indemnización alguna por parte del comprador. Cuando se trate de obras no previsibles o por causa de fuerza mayor que hayan de modificar el precio estipulado, se comunicará a la parte compradora, para que pueda dar

su conformidad a su cuantía exacta. Asimismo, las partes aceptan que las variaciones superficiales inferiores al 0,5% o lineales inferiores al 1% que puedan darse durante el transcurso de la obra, no darán lugar a reclamación ni indemnización alguna. En todo caso, se comunicará a la parte compradora tanto el alcance, magnitud y consecuencias de las modificaciones, como la causa que las motiva. En tales supuestos, la parte compradora autoriza a la parte vendedora para que, en su caso, pueda modificar la Declaración de Obra Nueva y División de Propiedad Horizontal del conjunto de la promoción, para adecuar los títulos a la nueva realidad física, inscribiéndose la escritura de rectificación en el Registro de la Propiedad, todo ello de cuenta de la parte vendedora.

En el caso de que las modificaciones no amparadas en las condiciones de tolerancia establecidas en esta cláusula supongan una alteración significativa del objeto del contrato o del precio, la parte compradora podrá optar por resolver el contrato con devolución de las cantidades anticipadas a cuenta y sin derecho a reclamación adicional o indemnización alguna.

UNDÉCIMA.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

El comprador se compromete a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, se han establecido en los correspondientes Estatutos, declarando haber recibido copia de un ejemplar de los mismos, y autoriza a la parte vendedora para que convoque la primera reunión de copropietarios, a fin de constituir la Comunidad, en la que se designe al Presidente y Secretario Administrador.

A tal efecto, la parte vendedora, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación, el Orden del día, lugar, día y hora de la reunión, a la que, caso de no asistir por sí mismo o representada la parte compradora, ésta lo estará a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma, por la parte vendedora.

Igualmente la parte compradora faculta expresamente a PROCASA para que, en su caso, en nombre de la Comunidad de propietarios, contrate los servicios de la puesta en funcionamiento del edificio, incluidos los suministros y una póliza de seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio, obligándose la parte compradora a sufragar a la entrega de llaves o en el momento de su ofrecimiento (y en todo caso, antes del otorgamiento de la escritura pública) el porcentaje del gasto o prima que corresponda a la vivienda adquirida desde el comienzo del servicio, suministro o seguro.

DUODÉCIMA.- SUBROGACIÓN EN EL PRESTAMO CONCEDIDO AL PROMOTOR.

La parte compradora tendrá derecho a subrogarse, de conformidad con la Entidad de Crédito Acreedora, en el préstamo o crédito hipotecario concedido a la parte vendedora y que grave la finca objeto de este contrato, siendo de cuenta de la parte compradora los gastos de cualquier tipo que se deriven del otorgamiento de la escritura de subrogación.

En tal supuesto, la parte compradora se compromete a asumir en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y de subrogación en 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 que sean fijados, subrogándose no sólo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario con aquella garantizada, siempre que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria. Los pagos de amortización e intereses se efectuarán en trescientos ochenta y cuatro pagos mensuales, contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura de venta.

La parte compradora queda advertida por la vendedora de que la entidad concedente del préstamo, como requisito para aceptar la subrogación en el mismo, puede exigir la presentación de avalistas que, a su juicio, garanticen suficientemente las obligaciones contraídas por la parte compradora en el préstamo hipotecario,

por lo que la parte compradora se compromete a la presentación de dichos avalistas tan pronto sea requerida para ello, constituyéndose en fiadores obligados al pago solidariamente, incluso con renuncia a los beneficios de excusión y división o cualesquiera otros que procedan en derecho, con el deudor principal.

Si UNICAJA no consintiera la subrogación de la parte compradora en el préstamo hipotecario, ésta vendrá obligada a reintegrar el préstamo, cancelando así la hipoteca, y en caso de no hacerlo se procederá a rescindir el contrato en los términos establecidos para este supuesto en la estipulación decimoquinta.

Si a la parte compradora no le conviniese subrogarse en el préstamo o crédito concedido a la parte vendedora, deberá manifestarlo así a la parte vendedora con al menos cuarenta y cinco días naturales de antelación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En tal caso, la parte vendedora se obliga a facilitar al comprador cuanta documentación sea precisa para la formalización por éste de un crédito hipotecario y deberá proceder a la cancelación de la hipoteca que grava la finca objeto de este contrato con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siendo de cuenta de la parte vendedora los gastos notariales, registrales y comisiones bancarias que se deriven de dicha cancelación, así como también los impuestos de cualquier tipo que se devenguen por el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca.

DECIMOTERCERA.- INTERESES DEL PRÉSTAMO.

En lo que concierne a los intereses del préstamo, la parte vendedora viene obligada a pagar los que se devenguen con anterioridad a la fecha en que se otorgue escritura pública de compraventa, siendo cuenta de la parte compradora, los originados a partir de esa fecha.

No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los intereses devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si el otorgamiento de la escritura se demora por causa que le sea imputable.

Asimismo y, dado que el precio se estipula como pago al contado, en tanto no sea abonada por la entidad de crédito la última de las entregas correspondientes del préstamo, la parte compradora se compromete a abonar a PROCASA el importe de los intereses que devengue la parte no recibida del mismo al tipo aplicable legalmente a dicho préstamo. El importe total de estos intereses deberá ser satisfecho por la parte compradora a la parte vendedora dentro del plazo de los treinta días siguientes al que esta última le notifique el correspondiente cargo.

DECIMOCUARTA.- TRIBUTOS Y OTROS GASTOS.

Serán de cuenta de la parte vendedora el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, los gastos derivados de la titulación de la finca que legalmente le correspondan, los gastos concernientes a la declaración de obra nueva, división horizontal, constitución, división y cancelación del crédito hipotecario y cualesquiera gastos que deriven de actos previos al otorgamiento de la escritura de compraventa y que sean necesarios para el otorgamiento de la misma y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Serán de cuenta de la parte compradora los impuestos de cualquier tipo que graven la adquisición de la finca comprada en virtud de este contrato y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario, la primera copia de la escritura notarial y los honorarios registrales por la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la parte compradora de la adquisición efectuada.

Asimismo, la parte compradora se obliga a abonar los impuestos, contribuciones, arbitrios, derechos, tasas, etc. que recaigan directamente sobre el inmueble, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan, desde el mismo momento de la entrega de la vivienda. También serán de cuenta de la parte compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si la entrega se demora por causa que le sea imputable. En estos dos supuestos, si los recibos correspondientes a las

liquidaciones que se efectúen fuesen girados a nombre de la vendedora, la parte compradora se obliga a reintegrarle las cantidades correspondientes tan pronto se le comunique su importe.

Igualmente, la parte compradora, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio.

DECIMOQUINTA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR IMPAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS.

La presente compraventa queda supeditada a condición resolutoria expresa y explícita en caso de que la parte compradora no pagara a su vencimiento cualquiera de las cantidades pendientes de abono, o la entidad concedente del préstamo hipotecario no diera la conformidad a la subrogación de la parte compradora en el préstamo hipotecario que grava la finca objeto de esta compraventa y la parte compradora no obtuviera el crédito hipotecario por ella solicitado y por tanto no pagara a la vendedora el importe total previsto para el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, o en caso de que la parte compradora no concurriera al otorgamiento de dicha escritura, siendo requerida para ello.

En dichos supuestos, y como requisito previo a la resolución, el vendedor deberá notificar el incumplimiento a la parte compradora y conceder un plazo de diez días, desde la notificación, para que el comprador subsane dicho incumplimiento. Transcurrido dicho plazo, la parte vendedora podrá resolver el contrato y dicha resolución se producirá de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido de la parte vendedora, notificada a la parte compradora mediante requerimiento fehaciente, a cuyo fin se fija como domicilio del deudor el que figura en el presente documento, o el que comunique de forma fehaciente a la parte vendedora en el supuesto de cambio del mismo, conforme a lo previsto en la cláusula sexta.

En caso de rescisión del contrato por voluntad unilateral de la compradora o por impago de cualquiera de las cantidades a cuenta o de las condiciones económicas asumidas, o por darse alguno de los supuestos establecidos en el primer párrafo de esta estipulación, la parte vendedora restituirá a la parte compradora, de las cantidades entregadas por ella, la parte que quede después de deducir y hacer suyo la tercera parte de las cantidades que debiera haber satisfecho la parte compradora hasta dicho momento de la resolución y las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido que correspondan, en concepto de cláusula penal indemnizatoria, quedando PROCASA en libertad para disponer del inmueble objeto del presente conforme considere conveniente.

Sin perjuicio de lo anterior, los intereses de demora, en caso de impago, fijados en la cláusula quinta de este contrato, se devengarán a partir de la fecha en aquella se produzca, no pudiendo reputarse efectuado un pago por cuenta del principal de la deuda mientras que no estén satisfechos los intereses moratorios devengados hasta ese momento.

No obstante, en el supuesto de que no haya conformidad de la entidad financiera con la subrogación del comprador o en caso de no concesión del préstamo solicitado, el comprador podrá optar por la resolución del contrato en el momento en que conozca dicha situación, con devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta.

DECIMOSEXTA.- NO ENTREGA DE LA VIVIENDA EN PLAZO.

De superarse la fecha prevista por PROCASA para la entrega de la vivienda, el comprador podrá exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo en tal caso a PROCASA una prórroga. En este supuesto, la vivienda le será entregada en el nuevo plazo acordado de terminación de la construcción y entrega de la vivienda, salvo que medie justa causa, y siempre que la parte compradora haya cumplido las obligaciones que le incumben.

En caso de que el retraso en la entrega sea de tal entidad que verdaderamente determine la insatisfacción del comprador, éste podrá instar la resolución del contrato. En este supuesto, PROCASA deberá devolver a la parte compradora las cantidades que ésta haya anticipado a cuenta del precio estipulado, incrementadas en

el interés legal del dinero.

DECIMOSÉPTIMA.- DOCUMENTACIÓN ANEXA.

El vendedor se compromete a poner a disposición del comprador, en el momento de la entrega de la vivienda, una vez terminada, una copia del certificado de eficiencia energética de la vivienda regulado en el R.D. 235/2013 de 5 de abril, así como la documentación a que se refiere el artículo 9 del Decreto 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 y que anteriormente no le ha podido ser entregada por no disponer de ella a la fecha del presente contrato, dada la fase en la que se encuentra la construcción de la vivienda, en concreto:

- Copia de la licencia de primera utilización.
- Los boletines e instrucciones de uso y conservación de las instalaciones de la vivienda que exijan de algún tipo de actuación o conocimiento especial.
- Estado final de obra del edificio, donde se incluye planos con los trazados de las redes eléctricas, de agua, de climatización, de comunicaciones y de otros servicios, cuando los haya, y de los servicios de seguridad de que disponga el edificio.
- Los seguros y garantías con que cuenta la vivienda y sus elementos. En caso de tratarse de bienes o instalaciones del edificio, las garantías se entregarán a la comunidad de propietarios que se constituya.
- La lista de las compañías suministradoras de los servicios de la vivienda, con indicación de su domicilio, a los efectos de la contratación, y los boletines correspondientes para llevarla a cabo.
- Declaración sobre disposición por parte de la vivienda y el edificio de las acometidas de los suministros previstos por red.
- Instrucciones relativas a la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Certificación de encontrarse el vendedor de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitida por la Entidad Local competente.
- El Libro del Edificio, que se entregará a la comunidad de propietarios que se constituya.

DECIMOCTAVA.- NORMATIVA APLICABLE.

El presente contrato es de naturaleza privada y, a todos los efectos, se regirá por lo previsto en el mismo y, supletoriamente, se estará a las disposiciones de derecho privado aplicables.

DECIMONOVENA.- FUERO.

Ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Cádiz, lugar donde radica el inmueble objeto del presente contrato, para cuantas cuestiones e incidentes se deriven del mismo, renunciando en consecuencia las partes al fuero que pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA.- AUTORIZACIÓN PARA TRATAMIENTO AUTOMATIZADO DE DATOS.

Los datos que aparecen reflejados en el presente contrato y demás documentación presentada por el comprador estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y reglamento de desarrollo y, se incorporarán a ficheros automatizados de PROCASA. Al amparo de la ley Orgánica mencionada más arriba, el firmante de la solicitud autorizará a PROCASA para el tratamiento automatizado o no de los datos contenidos en dicho contrato, así como en la documentación anexa e igualmente autoriza el cruce de dichos datos con administraciones públicas o entidades institucionales. La utilización de los referidos datos no podrá servir a un fin distinto del objeto y cumplimiento del presente contrato. Para el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, oposición o cancelación, podrá dirigirse por escrito a PROCASA, calle Bóvedas de Santa Elena en Cádiz.

(*) Transcripción de los artículos 1279 y 1280.1º del Código Civil



ARTÍCULO 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 hubiere intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.”

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.”

En prueba de conformidad y por duplicado ejemplar, las partes firman el presente contrato en la fecha indicada en el encabezamiento.

LA PARTE VENDEDORA

Fdo.:
(PROCASA)

LA PARTE COMPRADORA

Fdo.: