

## **ANEXO I DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA MÁS ANEJOS (TRASTERO Y PLAZAS DE GARAJE)**

De conformidad con lo establecido por el **Real Decreto 515/1989, de 21 de abril** y de las normas autonómicas de aplicación, se pone en conocimiento de la parte compradora, que en las oficinas de la parte vendedora obra a su disposición la documentación exigida por dicho Real Decreto.

No obstante, la documentación que no fuera legalmente exigible a la firma del contrato y que se señala con una "x", estará a disposición de la parte compradora en el momento que, actuando con la diligencia debida, obren en poder de la parte vendedora:

### DATOS SOBRE LA PROPIEDAD Y LA FINANCIACIÓN

- ◆ Copia de la declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal.

Copia de la escritura de préstamo.

Cuadro de amortización correspondiente a la responsabilidad hipotecaria de la vivienda.

- ◆ Datos relativos a la cuenta especial en la que se ingresan las cantidades recibidas a cuenta de conformidad con lo previsto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

### DATOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN

- ◆ Plano general de emplazamiento de la vivienda.
- ◆ Plano de la vivienda
- ◆ Descripción y trazado de las redes eléctricas, de telecomunicaciones, de agua, gas y calefacción.

Garantías de las instalaciones.

- ◆ Descripción de las medidas de seguridad.
- ◆ Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie útil y, si consta, de la construida.
- ◆ Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- ◆ Referencia a los materiales y calidades empleados en la construcción de las viviendas, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.
- ◆ Etiqueta energética con la que cuenta el inmueble

### INSTRUCCIONES

- Libro del Edificio: estará a disposición a lo largo de la obra el que se esté formando y una vez terminada la obra el Libro del Edificio en su totalidad.

Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.

Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

### COPIA DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

- ◆ Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de las viviendas.
- ◆ Copia de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias.

Copia de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios, en su caso.

### COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Copia de los Estatutos y normas de funcionamiento.

Información de los contratos de servicio y suministro de la comunidad.

### GARANTIA DE LAS CANTIDADES

- ◆ Copia del documento o documentos en que se formalizan las garantías de las cantidades entregadas a cuenta, según la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

## INFORMACIÓN JURIDICA

- ◆ Copia 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 de viviendas.
- ◆ Copia de la Ley 57/68. De 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, con las modificaciones introducidas por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

## INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO DE LOS TRIBUTOS

- La parte vendedora ha abonado, o garantizado, en su caso, todos los tributos que gravan la propiedad o la tenencia o utilización del inmueble que, devengados hasta este momento, han sido liquidados y notificados en forma.
- Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anexos correrán de cuenta de la parte vendedora. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y/o anexos, si la entrega se demora por su causa.
- Los impuestos y arbitrios de toda clase devengados a partir de la entrega de la vivienda y, en su caso, anexos, correrán de cuenta de la parte compradora.
- No obstante, para una mayor información sobre los tributos recayentes en la compra y propiedad del inmueble, se sugiere al comprador que la solicite de las Administraciones central, Autonómica y Local.

Tal como establece el RD 515/89:

- El comprador no soportará los gastos derivados de la titulación que corresponden legalmente al vendedor, es decir, los gastos de la declaración de Obra Nueva y parcelación, incluso su escrituración e inscripción registral, así como los gastos correspondientes a la constitución y división de la hipoteca que garantiza el préstamo y los correspondientes al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- El comprador tendrá derecho a elegir Notario, sin que pueda elegirse uno que carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

## TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1279 Y 1280, 1º, DEL CÓDIGO CIVIL

Art. 1279 “Si la Ley exige 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.”.

## LA PARTE VENDEDORA

## LA PARTE COMPRADORA



La Asesoría Jurídica de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), ha revisado este modelo de contrato de compraventa y considera que se ajusta a las exigencias y prohibiciones establecidas en el Libro II del 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, con independencia de la valoración que, en su caso, realicen las instancias judiciales, únicas a las que compete la declaración de nulidad de las cláusulas que se reputen abusivas, según dispone el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y de las funciones de calificación y control encomendadas a Registradores y Notarios a que se refiere el artículo 84 del citado texto. Ni ASPRIMA ni su Asesoría Jurídica se responsabilizan de las consecuencias de la utilización del modelo de contrato examinado, al basar su consideración en criterios opinables que se someten a cualquier otra mejor fundada en Derecho.

**CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**  
**104 VPPB MAJADAHONDA PARCELA R-06 AREA OPORTUNIDAD**

**Primera. - Objeto del contrato**

La PARTE VENDEDORA vende la vivienda y/o anexos reseñada/os en el contrato al que se incorporan estas condiciones generales a la PARTE COMPRADORA, quien a su vez acepta y compra y cuyos datos personales figuran en dicho contrato.

La venta se realiza a precio alzado y no por unidad de medida, con los efectos previstos en el artículo 1.471 del Código Civil.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda y, en su caso, anexos vendidos, y resulten del proyecto de edificación de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio y, en su caso, en las zonas comunes de la urbanización, libre de arrendatarios y ocupantes y en el estado de cargas que resulte de lo previsto, en este contrato y sus anexos.

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

**Segunda. - Precio**

**2.1. Precio y repercusión del IVA**

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

La PARTE VENDEDORA repercutirá a la PARTE COMPRADORA, que a su vez vendrá obligada a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava las percepciones anticipadas y la entrega 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 de 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.

**2.2. Modificaciones del precio con causa en la modificación de los tipos impositivos del IVA**

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

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

### **Tercera. - Forma de Pago**

#### 3.1. Forma de pago

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

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

La cantidad pendiente a la entrega de llaves se abonará a la PARTE VENDEDORA por el comprador en efectivo, cheque bancario o por transferencia con fecha valor de 2 días anteriores a la entrega en la cuenta bancaria que al efecto designe la PARTE VENDEDORA.

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

#### 3.3. No obtención de la financiación prevista

Tanto en el supuesto de no obtenerse la conformidad de la entidad financiera a la subrogación del comprador en la garantía hipotecaria y en la obligación personal derivada del préstamo, como en el caso de la no obtención del crédito hipotecario solicitado, la PARTE COMPRADORA se obliga a pagar a la PARTE VENDEDORA el total importe previsto para dicho préstamo en el plazo máximo de treinta (30) días naturales desde la notificación al comprador de la denegación del préstamo y, en todo caso, hasta el momento de la entrega de llaves y cuando sea requerida para ello tras la terminación de las obras. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del presente contrato a instancia de la PARTE VENDEDORA.

No obstante, el comprador podrá optar por la resolución del contrato, en el momento en que conozca la no conformidad de la Entidad financiera con la subrogación o la no concesión del préstamo solicitado, con devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta en el mismo plazo previsto en el párrafo anterior.

#### 3.4. Pago del resto del precio

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

### **Cuarta. - Subrogación en el préstamo hipotecario suscrito por la PARTE VENDEDORA**

#### 4.1. Contenido y alcance de la subrogación

Si la PARTE COMPRADORA ha optado por subrogarse en el préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda, asumiendo tal compromiso por cláusula contractual específica, el comprador retendrá en su poder y descontará la cantidad que se ha obtenido/previsto obtener como principal del préstamo hipotecario, por cuyo motivo la PARTE COMPRADORA faculta a la PARTE VENDEDORA para percibir de la entidad de crédito dicha cantidad, comprometiéndose a asumir en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y de subrogación en el préstamo la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, a hacer

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

#### 4.2. Constitución y modificaciones de la hipoteca constituida

La PARTE COMPRADORA solicita, en consecuencia, a la PARTE VENDEDORA que concierte y formalice con una Entidad de crédito, un préstamo en las condiciones descritas en el parte expositivo del contrato, en el que pueda posteriormente subrogarse.

Para que la PARTE VENDEDORA pueda llevar a buen fin dicha solicitud, la PARTE COMPRADORA le confiere autorización y mandato tan amplio como en derecho se requiere y sea necesario, para que la PARTE VENDEDORA, o quien ella designe, en relación con la vivienda objeto de este contrato, pueda concertar y formalizar un préstamo con garantía hipotecaria; y para que hasta el momento de la entrega de la vivienda (es decir, la transmisión de la propiedad) pueda modificar, novar y dividir tal hipoteca de acuerdo con las condiciones de pago pactadas en este contrato, distribuyendo las responsabilidades que la garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines, siendo de cuenta del comprador todos los gastos derivados de la subrogación.

#### 4.3. Repercusión de gastos por no subrogación o demora

4.3.1. Dado que el precio pactado se establece como pago al contado y la subrogación en el préstamo hipotecario tiene el sentido de facilitar su abono, previéndose la misma como consecuencia de su aceptación expresa por el comprador, si la subrogación no se produjera por causa imputable al comprador, correrán por cuenta de este los gastos de cancelación de la parte de préstamo y garantías correspondientes.

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

#### 4.4. Seguro de incendios

Es condición del préstamo hipotecario, en tanto no se haya reintegrado, que la PARTE COMPRADORA se obliga a tener asegurada de incendios la vivienda adquirida, en una Compañía de seguros a prima fija, por cantidad no inferior a la adeudada, y a pagar

puntualmente las primas devengadas, siendo causa expresa de resolución el incumplimiento de esta obligación. En la póliza se hará constar que en caso de siniestro no se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el consentimiento del acreedor hipotecario, quien quedará automáticamente subrogado en los derechos del asegurado, por una cantidad igual al importe del débito en la fecha del siniestro.

### **Quinta. - Proyecto de obra y modificaciones**

#### 5.1. Consulta del proyecto de obra

El proyecto de obra redactado y aprobado por el arquitecto que figura en la parte expositiva del contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, conforme al cual se están efectuando las obras de edificación de la promoción y, en particular la vivienda y anexos objeto de dicho contrato, ha podido ser examinado por el comprador y está a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de 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.

#### 5.2. Modificaciones del proyecto de obra

La PARTE VENDEDORA se reserva el derecho de efectuar en las obras, las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este contrato. Tales modificaciones, cuando sean motivadas por causas diligentemente no previsibles, deberán contar con la aprobación del adquirente si conllevan modificación del precio.

En tales supuestos, la PARTE COMPRADORA autoriza a la PARTE VENDEDORA para que, en su caso, y antes de la entrega, pueda modificar la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal del edificio, para adecuar los títulos a la nueva realidad física.

#### 5.3. Derecho de resolución

En el caso de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto del contrato o del precio, la PARTE COMPRADORA podrá optar por resolver el contrato con devolución de las cantidades anticipadas a cuenta.

#### 5.4. Modificaciones propuestas por el comprador

Cualquier modificación o reforma propuesta por el comprador y aceptada por el vendedor serán, asimismo, objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y las concretas repercusiones que tengan en el precio y en el plazo de entrega.

### **Sexta. - Entrega e Incumplimiento del Vendedor**

#### 6.1. Plazo de entrega y otorgamiento de escritura pública

**La fecha pactada para la entrega de las viviendas y anejos objeto de compraventa se fija EN EL CONTRATO, siempre que la PARTE COMPRADORA hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha.**

Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que será autorizada por el notario elegido por la PARTE COMPRADORA de conformidad con lo acordado en el contrato de compraventa.

**De superarse la fecha prevista para la entrega por causas imputables al vendedor, la PARTE COMPRADORA podrá** optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato.

## 6.2. Resolución

En el caso de que la PARTE COMPRADORA opte por la resolución del contrato se fija como cláusula penal por incumplimiento la indemnización a la PARTE COMPRADORA del tanto por ciento previsto en la estipulación decimosegunda sobre las cantidades que ésta hubiera satisfecho hasta el momento de la resolución, y ello sin perjuicio del reintegro de las cantidades entregadas a cuenta, más los intereses legales.

El cumplimiento de la obligación de reintegro de las cantidades percibidas a cuenta y el interés legal del dinero se garantiza mediante aval o póliza de seguro.

## 6.3. Prórroga

Si el comprador optase por conceder prórroga, la vivienda le será entregada en **el plazo máximo de tres meses** salvo que medie justa causa y siempre que la PARTE COMPRADORA haya cumplido las obligaciones que le incumben.

No obstante, **siempre que el retraso superase el plazo de tres meses desde la concesión de la prórroga** y fuera imputable al vendedor, éste deberá abonar al comprador, **la cantidad que resulte de la aplicación durante el período de demora partir de los 3 meses, del tipo de interés legal del dinero previsto en la estipulación cuarta del contrato como interés de demora para el supuesto de impago**, sobre las cantidades satisfechas por el comprador hasta ese momento.

## **Séptima. - Comunidad de propietarios**

El comprador se compromete a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, se han establecido en los correspondientes Estatutos y autoriza a la parte vendedora para que convoque la primera reunión de copropietarios, a fin de constituir la Comunidad, en la que se designe al Presidente y Secretario Administrativo, así como para obtener el correspondiente N.I.F. de la comunidad.

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

**La parte compradora faculta expresamente a la parte vendedora para que, antes de la entrega de las viviendas, constituya la Comunidad de Propietarios y contrate en nombre de la Comunidad los servicios precisos para la obtención de la licencia de primera ocupación y funcionamiento del edificio con todas sus instalaciones y la calificación definitiva, en su caso. De manera enumerativa, pero no exhaustiva, incluye la contratación de la póliza de un seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio y el contrato de mantenimiento de los ascensores.**

La parte compradora faculta igualmente a la parte vendedora para que, antes de la entrega de las viviendas, contrate también en nombre de la Comunidad los servicios mínimos precisos para que el edificio tenga plenas condiciones de uso desde el momento de la entrega de las viviendas, a fin de evitar retrasos y molestias a aquellos propietarios que deseen ocupar sus viviendas inmediatamente tras la entrega de las mismas. De manera enumerativa, pero no exhaustiva, incluye la contratación del administrador de la Comunidad, del seguro completo del edificio, la contratación del agua y la electricidad de zonas comunes del edificio o los contratos de mantenimiento de las instalaciones del edificio, como por ejemplo la ventilación forzada de viviendas, las instalaciones de protección de incendios y ventilación forzada de garaje, y las instalaciones comunes de generación de agua caliente sanitaria, calefacción o refrigeración.

La parte vendedora informará y facilitará a la parte compradora los contratos que suscriba en nombre de la Comunidad de Propietarios antes de la entrega de las viviendas.

La Comunidad de Propietarios se compromete a sufragar a partir de la entrega de llaves o de su ofrecimiento el coste de los contratos a nombre de la Comunidad. Para evitar o modificar dichos costes, la Comunidad de propietarios podrá resolver unilateralmente sin causa justificada los contratos realizados antes de la entrega de llaves por el vendedor, en nombre de la Comunidad de Propietarios, desde la entrega de llaves de las viviendas, **SIN PENALIZACIÓN** por su resolución, quedando obligada a sustituirlos por otros contratos que garanticen la continuidad de los servicios de mantenimiento exigidos por la normativa y el Libro del Edificio.

La Comunidad de Propietarios se compromete a comunicar a la parte vendedora la resolución y firma de nuevos contratos de mantenimiento de instalaciones y a realizar la recepción provisional y definitiva de dichas instalaciones por el nuevo proveedor de manos del promotor y del anterior proveedor, antes de la prestación de su servicio.

La contratación de los servicios y suministros individuales de agua, gas, electricidad y otras similares, correrán a cuenta de la Parte Compradora, así como el pago de los aparatos contadores que las distintas compañías consideren necesarios instalar para el control individual de cada consumo

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 y, en su caso, de la zona común de la urbanización. Dicho coeficiente de participación en los elementos comunes del edificio viene reflejado en el apartado "cuota" del pliego de cláusulas particulares del presente contrato. Igualmente, la parte compradora se obliga a restituir, en la proporción que le corresponda, las cantidades que en su caso hayan sido adelantadas por la parte vendedora, para poner en total funcionamiento la comunidad de propietarios.

La parte compradora se obliga, en su caso, al cumplimiento de la servidumbre de uso por parte de la Administración Local, de las fachadas, registros, etc...

Con carácter general, las condiciones de uso, ampliación y reforma de las unidades constructivas objeto del contrato, serán acordes a lo establecido en la legislación de Viviendas de Protección Pública, Ley de la Propiedad Horizontal, Estatutos de la Comunidad de Propietarios por los que se ha de regir el inmueble, Plan General de ordenación Urbana, así como la normativa legal, planeamiento urbanístico y ordenanzas legales que se dicten en el



futuro. Los propietarios vendrán obligados a mantener las viviendas y anejos en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene.

La realización de cualquier tipo de obra queda, asimismo, sometida a la obtención de la correspondiente Licencia Municipal (Art. 242 de la Ley del Suelo), y autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, debiendo los usuarios de las viviendas, anejos y parcelas mantenerlas en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (Art. 181 de la Ley del Suelo).

### **Octava. - Tributos y otros pagos**

#### **Son por cuenta de la parte vendedora:**

- ◆ Los gastos de la declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal del Edificio, incluso su escrituración e inscripción registral.
- ◆ Los gastos correspondientes a la constitución y división de la hipoteca que garantiza el préstamo.
- ◆ El impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).
- ◆ El Impuesto de Bienes Inmuebles, hasta que se produzca el cambio de titularidad en el catastro.

#### **Son por cuenta de la parte compradora:**

- ◆ Los gastos notariales, registrales, fiscales y bancarios que gravan la escritura de compraventa y de subrogación a excepción de la cancelación del préstamo hipotecario que será por cuenta de la parte vendedora, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.D del RD 515/1989, **siempre que la parte compradora no lo haya solicitado y/o la parte vendedora haya dispuesto del préstamo durante la fase de construcción de la vivienda y anejos.**
- ◆ La parte compradora, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda y anejos, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio y, en su caso, de la zona común de la urbanización.  
Dicho coeficiente de participación en los elementos comunes del edificio se ha calculado en virtud de la superficie útil computable de cada vivienda y anejos vinculados, y viene reflejado en el apartado “*cuota*” del pliego de cláusulas particulares del presente contrato.
- ◆ Asimismo, vendrá obligada a partir de la entrega, a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda objeto de este contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan. También serán de cuenta de la parte compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si la entrega se demora por causa que le sea imputable.
- ◆ En concreto el Impuesto de Bienes Inmuebles que se devengue el primer día del año siguiente a aquel en que se ha escriturado y entregado la posesión de la vivienda, aun cuando en el Catastro figure a nombre de la vendedora, y el recibo se emita a nombre de ésta.

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

A tales gastos se les aplicará el tipo de interés legal del dinero vigente, en el caso de que la parte vendedora decidiera hacer frente a los mismos, desde el momento que sean sufragados por la parte vendedora.

**Novena. - En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 2/1999, de la Comunidad de Madrid, de Medidas para la Calidad de la Edificación, se hace constar que:**

- La parte compradora tiene a su disposición para consulta, en las oficinas de la Sociedad Vendedora, el denominado Libro del Edificio que se irá formando en el curso de ejecución de las obras. Finalizada la obra y constituida la Comunidad de Propietarios, la vendedora entregará al Presidente de dicha Comunidad una copia del Libro del Edificio.
- El presente contrato no incluye cláusulas de arbitraje para dirimir controversias que podrían suscitarse entre las partes.
- No existen compromisos entre la Sociedad Vendedora y las empresas y profesionales que participan en la construcción del edificio, en virtud de los cuales se responsabilicen solidariamente de la calidad y buena construcción del mismo.

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

- 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 cuenta.
- 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.
- Que dicho seguro se ha 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.
- 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 de Control Técnico en ella aludido.
- En el supuesto de siniestro, el comprador se obliga a dar cumplimiento a la tramitación prevista en la póliza, autorizando al Asegurador y en su caso al Organismo de Control Técnico el derecho de acceso a su propiedad.

#### **Décima. - Subsanación de defectos**

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

#### **Decimoprimera. - Régimen de Vivienda con Protección Pública**

La PARTE COMPRADORA declara conocer los beneficios y obligaciones inherentes al régimen de protección pública establecido por las disposiciones generales sobre este tipo de viviendas, y en particular el establecido en el Decreto 74/2009 de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 59/2013 de 18 de julio, que dispone:

1. Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública previsto en el presente Reglamento, y, en su caso, en el Real Decreto regulador del correspondiente Plan de Vivienda estatal cuando la vivienda se halle acogida a la financiación prevista en el mismo y que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.
2. Que el promotor/vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
3. Que el promotor/vendedor se obliga a entregar al adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato o título, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.
4. Que el promotor o vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
5. Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

6. Que el adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

Igualmente, la PARTE COMPRADORA declara conocer que los requisitos exigidos por la normativa vigente para acceder a las Viviendas con Protección Pública venta, así como la duración del régimen de protección o los límites a la facultad de disposición, establecidos por los artículos 3, 10, 11, 12 y 15 del Decreto 74/2009, en los siguientes términos:

1.- Requisitos económicos: Para acceder a las viviendas con protección pública para venta o uso propio, para arrendamiento o para arrendamiento con opción compra de precio básico será necesario tener unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Los ingresos familiares se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda, vigente al tiempo de la celebración del correspondiente contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o, en su caso, solicitud de calificación provisional para el supuesto de promoción individual para uso propio.

2.- Requisitos generales. Para acceder a las Viviendas con Protección Pública será preciso:

2.1. Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

2.2. Cuando se trate de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, y de cesión de uso cuando se trate de viviendas calificadas expresamente para arrendamiento, que el adquirente, promotor individual para uso propio o arrendatario cumpla el requisito de ingresos familiares establecido en el apartado anterior

2.3. Cuando se trate de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, y de cesión de uso cuando se trate de viviendas calificadas expresamente para arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, no sea titular, ni él ni ninguno otro de los miembros de su unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

a) El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia.

b) En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan Estatal de Vivienda, si respecto de las viviendas se pretendiese obtener la financiación prevista en el mismo. Los requisitos de acceso a la vivienda habrán de cumplirse a la fecha de suscripción del correspondiente contrato privado de compraventa o título de adjudicación en los casos de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio.

2.4. El control administrativo del cumplimiento de los requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública, se efectuará mediante el visado del contrato de compraventa.

3.-Duración del régimen legal de protección pública:

3.1. El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública calificadas al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, será de 15 años de duración, a contar desde la fecha de la calificación definitiva de las mismas.

3.2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando las viviendas hubiesen obtenido para su promoción o adquisición la financiación prevista en un Plan Estatal de Vivienda, y la normativa reguladora del mismo regulase la duración del régimen legal de protección, el plazo aplicable será el establecido por dicha normativa.

3.3. Las Viviendas con Protección Pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, únicamente por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto

#### 4.- Titularidad y régimen de uso.

4.1. Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas, las cuales deberán ser las únicas usuarias de las mismas. Las personas jurídicas podrán ser propietarias de las Viviendas con Protección Pública calificadas expresamente con destino al alquiler o al alquiler con opción de compra, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.

4.2. Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda con protección pública a salvo de lo dispuesto por la normativa sectorial vigente en materia de familias numerosas, en cuyo caso se podrá adjudicar a una sola familia numerosa dos o más viviendas que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad.

4.3. Para que los propietarios y, en su caso, arrendatarios de las Viviendas con Protección Pública puedan realizar en ellas obras, modificaciones y reformas, o en los edificios en las que están emplazadas, será preciso que obtengan la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y que no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

#### 5.- Visado del contrato.

5.1.- Los contratos de compraventa o títulos de adjudicación deberán presentarse por el promotor ante la Consejería competente en materia de vivienda, para su visado con la solicitud de calificación definitiva, y en el supuesto de que la vivienda se vendiese después de concedida la calificación definitiva, en el plazo máximo de diez días a partir de la suscripción del contrato.

5.2.- El visado acreditará, en todos los supuestos, que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas. Además, en el supuesto de primera transmisión de la vivienda, cuando el destino original de la misma sea la venta o el uso propio y en el supuesto de cesión de uso de la vivienda cuando el destino original de la misma sea el arrendamiento o el arrendamiento con opción de compra, el visado acreditará que el adquirente o arrendatario, respectivamente, cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

6.- Obligación de ocupación de la vivienda: Los adquirentes de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán proceder a la ocupación de las mismas en el plazo de un año desde a entrega, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

### **Decimosegunda.- Prohibición de entrada a la obra**

Se prohíbe la entrada a la obra, durante el tiempo que ésta dure, a toda persona ajena a la obra, salvo en los casos en que la parte compradora solicite la autorización pertinente, en las oficinas de la parte vendedora, reservándose ésta, la facultad de concederla.

### **Decimotercera. - Entrega de documentos**

13.1.- Acreditación de las condiciones de acceso. La Parte Compradora declara que conoce y cumple los requisitos de acceso a este tipo de vivienda y, para su justificación, adjunta a este contrato la documentación que acredita el cumplimiento de tales condiciones, imprescindible para el visado del contrato. En el caso de que quedase algún documento por presentar, la parte compradora se compromete a entregarlo a la parte vendedora en el plazo de 15 días hábiles.

13.2.- Entrega de documentos. La Parte Vendedora hace entrega en este acto a la parte compradora de la documentación que se relacionan en el anexo primero.

### **Decimocuarta. -Protección de datos de carácter personal**

En cumplimiento con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, conforme al art. 5 relativo al derecho de información en la recogida de datos, **la parte vendedora** informa a la **parte compradora**, que sus datos personales comunicados a la parte vendedora se han incluido en un fichero inscrito en la Agencia Española de Protección de Datos. La parte vendedora manifiesta que, en virtud de lo establecido en la LO 15/1999 de protección de datos de carácter personal, ha obtenido dichos datos de forma legal y cumpliendo lo establecido en dicha normativa.

La parte compradora reconoce que, en el marco de las relaciones que mantiene con la parte vendedora, podrá encargarle el tratamiento de datos personales de los ficheros (en adelante, denominados respectivamente los “Datos” y los “Ficheros”). La parte vendedora se obliga a respetar todas y cada una de las obligaciones que pudieran corresponderle como encargado del tratamiento de datos personales con arreglo a las disposiciones de la LO 15/1999 de protección de datos de carácter personal (en adelante denominada, la “LOPD”) y cualquier otra disposición complementaria o regulación que resulte aplicable.

En concreto, la parte vendedora deberá cumplir con las siguientes obligaciones: Tratar los Datos contenidos en los Ficheros única y exclusivamente conforme a las instrucciones que reciba expresamente de la parte compradora. No destinar y/o utilizar los Datos para cualquier otro fin distinto al expresamente indicado por la parte compradora, o de cualquier otra forma que suponga un incumplimiento de las instrucciones expresas que la parte compradora le proporcione. Garantizar el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición para lo cual deberá dirigirse a la atención de D. Juan Rodríguez Mingo a la dirección de CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L. en la calle Rosario Romero, nº 25, Madrid 28029, por fax al 91 3148991 o por email a [madrid@gruporoca.net](mailto:madrid@gruporoca.net) . No revelar, transferir, ceder o de otra forma comunicar los Ficheros ni los Datos en ellos contenidos, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a ningún tercero. A tal efecto, la parte vendedora sólo podrá permitir el acceso a los Datos a aquellos empleados que tengan necesidad de conocerlos para la prestación de los servicios contratados y siempre que tales empleados estén sujetos a las mismas obligaciones de confidencialidad y protección de datos personales que aquí se establecen.

Informar a la parte vendedora de la necesidad de subcontratación de parte de los servicios o de los servicios convenidos. Garantizar a la parte compradora la adopción y el mantenimiento de las medidas de seguridad que correspondan al tipo de Datos objeto del tratamiento de conformidad con lo dispuesto en el RD 1720/07 Reglamento LOPD.

**A tal efecto, la parte compradora autoriza en este contrato a la parte vendedora a facilitar sus datos personales a la Entidad Financiadora de la promoción, para el estudio de la subrogación en el préstamo con garantía hipotecaria, y a los proveedores de la promoción para poder gestionar efectivamente el servicio postventa de la misma.**

En virtud de su conformidad, ambas partes, firman el presente documento que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha del encabezamiento.

**LA COMPRADORA**

**LA VENDEDORA**



La Asesoría Jurídica de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), ha revisado este modelo de contrato de compraventa y considera que se ajusta a las exigencias y prohibiciones establecidas en el Libro II del 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, con independencia de la valoración que, en su caso, realicen las instancias judiciales, únicas a las que compete la declaración de nulidad de las cláusulas que se reputen abusivas, según dispone el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y de las funciones de calificación y control encomendadas a Registradores y Notarios a que se refiere el artículo 84 del citado texto. Ni ASPRIMA ni su Asesoría Jurídica se responsabilizan de las consecuencias de la utilización del modelo de contrato examinado, al basar su consideración en criterios opinables que se someten a cualquier otra mejor fundada en Derecho.