

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA, TRASTERO
Y 2 PLAZAS DE GARAJE VINCULADOS CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

RESIDENCIAL RUPERTO CHAPÍ MAJADAHONDA

REUNIDOS

De un lado, la parte compradora

D./D^a «NOMBRE» con DNI/NIF «DNI», estado civil «ESTADO_CIVIL» y domicilio en «DIRECCION» ciudad «LOCALIDAD» D.P «CP»

De otro, la parte vendedora

D.ANGEL ROCA CASTILLO, mayor de edad, con DNI nº25153611-Y, y domicilio en la C/ Rosario Romero nº 25 de Madrid, en representación de la mercantil **CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.**, CIF B-12014312, inscrita en el Registro Mercantil de Teruel, al folio 28, libro 81 de Sociedades, hoja TE-134, en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Vinaroz D. Fernando Sequeros Valle, de fecha 3 de septiembre de 1971, nº de protocolo 1.845. Actúa en calidad de Administrador Solidario, en virtud de Escritura de Elevación a Público de Nombramiento de Cargo, otorgada ante el Notario D. Manuel Manzanares Echeguren, nº de Protocolo 672, de fecha 3 de mayo de 2.002, inscrita en el Registro Mercantil de Teruel el 5 de junio de 2002, al tomo 194, libro 61, folio 37, hoja TE-134, inscripción 4ª. Sus facultades se encuentran vigentes y no han sido modificadas, limitadas o revocadas, según manifiesta en adelante la **PARTE VENDEDORA**.

MANIFIESTAN

I.- Que la sociedad mercantil **CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.** es dueña en pleno dominio de la siguiente parcela de terreno: Terreno urbano de 13.338 metros cuadrados ubicado en la en el Área de la Oportunidad, en el término de Majadahonda (Madrid).

INSCRIPCIÓN: La finca descrita consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Majadahonda, al tomo 2980, libro 324, folio 212, finca registral número 15552, inscripción 1ª.

TITULO: Pertenece a la citada sociedad por compra a PATRIMONIO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA, S.A., según resulta de la escritura otorgada ante el Notario de Majadahonda, Don Gerardo Delgado García, el día 3 de julio de 2017.

ESTADO DE CARGAS: La PARTE VENDEDORA declara que la finca objeto de este contrato está libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo, remitiéndose a lo que resulte del contenido de los Libros del Registro de la Propiedad.

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Se halla libre de arrendatarios y ocupantes, según manifestación de la PARTE VENDEDORA.

II.- Que la PARTE VENDEDORA declara que la parcela de terreno descrita en la manifestación primera (I) de este contrato tiene la calificación urbanística de solar edificable, de acuerdo con la normativa urbanística del municipio.

III.- Que el Consejo de Administración de PATRIMONIO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA, S.A., en sesión celebrada el **28 de junio de 2016**, adoptó el acuerdo de adjudicar el contrato de enajenación de la Parcela RO-6, descrita en la manifestación primera (I), a CERAMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L., que proyecta construir sobre la referida parcela una promoción de Viviendas de Protección Pública Básica, denominada “Residencial Ruperto Chapí”, integrada por 104 viviendas, 208 plazas de garaje, 104 cuartos trasteros y de otros usos, así como piscina y zonas ajardinadas, según Proyecto Básico redactado por el/los arquitectos **D. Juan José Mateos Bermejo y D^a. Camila Aybar Rodríguez, Arquitectos del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.**

El proyecto de obras fue visado por el Colegio de Arquitectos citado anteriormente el día 10 de octubre de 2017

IV.- Que para dicha promoción se ha obtenido **Calificación Provisional de Vivienda con Protección Pública Básica**, al amparo del Real Decreto 74/2009, el 25 de agosto de 2017 con número de expediente **10-CV-00060.3/2016**

Igualmente, la promoción proyectada cuenta con licencia municipal de edificación concedida por el Ayuntamiento de Majadahonda el día 23 de octubre de 2017

V.- Que la PARTE COMPRADORA está interesada en la adquisición de la vivienda y anejos que la vendedora tiene proyectado construir en la parcela descrita en la manifestación primera (I) de este contrato, cuyos datos de identificación son los siguientes:

Vivienda Tipo «TIPO»	Portal «PORTAL»	Planta «cuadro_promoción nPLANTA»	Letra «LETRA»
Localización Parcela RO-6 del Área Oportunidad de Majadahonda			M2 útiles 90 M2

Anejos vinculados		
Garaje N ^o «TIPOLOGIA_PK» - «NUMERO1»	Metros útiles 25 M2	Ubicación Planta Sótano 1
Garaje N ^o «TIPOLOGIA_PK1» - «TIPOLOGIA_PK1»	Metros útiles 25 M2	Ubicación Planta Sótano 1
Trastero N ^o «TIPOLOGIA_TR» - «NUMERO2»	Metros útiles 8,00 M2	Ubicación Planta Sótano 1

La finca constituida por la vivienda y anejos descritos anteriormente tiene una cuota de participación en gastos comunes del 0,9615 %, recogida en Declaración de Obra Nueva del Edificio del que forman parte.

La Declaración de Obra Nueva y División Horizontal ha sido otorgada con fecha 8 de noviembre de 2017 por D. Juan Alvarez-Sala Walther con número de protocolo 2077 y pendiente de inscribir en el Registro de la Propiedad de Majadahonda.

La descripción de la vivienda proyectada contenida en este contrato privado es la que resulta del referido proyecto de obras, quedando unida a este contrato una copia del plano de la vivienda proyectada objeto del mismo, del plano de los elementos, instalaciones y servicios generales y comunes con los que cuenta todo el edificio, y del alzado del edificio y su configuración exterior.

VI.- Que la construcción ha sido contratada con la empresa TERRA ELVIRA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L., CIF B18520510 con domicilio en POZUELO DE ALARCON C.P 28224 c/ Mónaco n.º 1.

VII.- Que la PARTE VENDEDORA ha obtenido un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda y anejos descritos, con la Entidad Financiera Bankinter, ascendiendo el importe que corresponde a la vivienda y anejos vinculados a **136.000,00 €, que corresponde al 80% del precio de compraventa.**

Dicho préstamo tiene establecido un plazo de **amortización de 30 años**, ascendiendo la **comisión por amortización anticipada al 0,00 %**, calculada sobre el capital pendiente de amortizar.

Las condiciones de interés establecidas para la subrogación de los compradores en dicho préstamo, que figuran en la escritura del mismo son las siguientes:

TIPO DE INTERÉS A APLICAR DURANTE EL PERIODO DE AMORTIZACION.

Finalizado el período de carencia, el préstamo se dividirá en períodos de interés de carácter ANUAL (periodicidad revisión).

El tipo de interés aplicable al primer periodo que se inicia tras la finalización del período de carencia, se formará a partir de un tipo de referencia y un diferencial que se le sumará. Dicho tipo será revisado anualmente a partir de la fecha de inicio del período de amortización.

El diferencial será de 2,20%, el cual se le sumará al tipo de referencia correspondiente, obteniéndose así el tipo de interés aplicable al periodo del que se trate.

TIPO DE INTERES DE REFERENCIA

El tipo de referencia será la "Referencia Interbancaria a un año" (EURIBOR) que se publica mensualmente por el Banco de España (ajustado matemáticamente a números enteros y dos decimales), correspondiente al mes anterior al de la fecha de revisión.

La "Referencia Interbancaria a un año" (EURIBOR) se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR).

BONIFICACIONES AL TIPO DE INTERÉS.

No obstante, lo anterior, el tipo de interés aplicable en cada periodo podrá ser objeto de bonificaciones acumulativas consistentes en aplicar sobre el diferencial inicial los puntos porcentuales indicados a continuación y siempre que al menos una de las personas integrantes de la parte prestataria tenga contratados con el Banco determinados productos y en las condiciones que más adelante se detallan.

Para que se apliquen dichas bonificaciones, será necesario que el prestatario se encuentre al corriente de las obligaciones contraídas en virtud del presente préstamo, así como no tener deuda alguna con el Banco por razón de cualquier otra operación.

En virtud de lo anterior, el Prestatario que tenga contratados con el Banco los productos que a continuación se relacionan, podrá beneficiarse de las siguientes bonificaciones:

- Bonificación de 60 puntos básicos sobre el diferencial inicial.

En la revisión de cada periodo de interés, el Prestatario podrá beneficiarse de esta bonificación si a dicha fecha de revisión, e ininterrumpidamente, desde la fecha de inicio del préstamo si se trata de la primera revisión, o desde la fecha de la última revisión del tipo de interés para las siguientes revisiones, tiene contratado y vigente con la sociedad perteneciente al Grupo Bankinter, Bankinter Seguros de Vida, S.A., de Seguros y Reaseguros, un SEGURO DE VIDA, por un capital mínimo equivalente al 100,00 % del saldo pendiente del préstamo hipotecario y que, en ningún caso, podrá ser inferior a 30.000 euros.

- Bonificación de 10 puntos básicos sobre el diferencial inicial.

En la revisión de cada periodo de interés, el Prestatario podrá beneficiarse de esta bonificación si a fecha de revisión, e ininterrumpidamente, desde la fecha de inicio del préstamo si se trata de la primera revisión, o bien desde la fecha de la última revisión del tipo de interés para las siguientes revisiones, tiene contratado y en vigor uno de los Seguros Multirriesgo o Seguro Multirriesgo Hogar mediado, comercializado y formalizado a través de Bankinter sobre el inmueble que se hipoteca en garantía del presente préstamo hipotecario, y siempre y cuando esté garantizado, como mínimo, la cobertura de continente por un importe igual al valor de tasación a efectos de seguro del inmueble y de contenido por un importe mínimo de 30.000,00 euros.

- Bonificación de 50 puntos básicos sobre el diferencial inicial.

En la revisión de cada periodo de interés, el Prestatario podrá beneficiarse de esta bonificación si a dicha fecha de revisión, e ininterrumpidamente, desde la fecha de inicio del préstamo si se trata de la primera revisión, o desde la fecha de la última revisión del tipo de interés para las siguientes revisiones, tiene contratado y en vigor una "cuenta relación" (siempre que/o cuando cumpla las condiciones pactadas para obtener los beneficios asociadas a la misma), "cuenta nómina", "cuenta no-nómina", "cuenta pensión" o "cuenta profesional", (o en su defecto, cualquier otro producto que sustituya a los mencionados y que implique una domiciliación de ingresos mensuales a partir de un determinado importe), con BANKINTER, en las condiciones que la entidad tenga en ese momento ofertadas en el mercado para el producto cuenta corriente en su modalidad de cuenta relación, cuenta nómina, cuenta pensión o cuenta profesional.

En consecuencia, el diferencial resultante tras la aplicación de las bonificaciones citadas será de 1,00 puntos y se sumará al tipo de referencia correspondiente para calcular el nuevo tipo de interés aplicable al periodo de que se trate.

No obstante, lo anterior, en caso de cancelación de alguno o de todos los productos descritos, el diferencial aplicable al periodo de interés de que se trate para el cálculo del nuevo tipo, será el que en cada caso corresponda en función de los productos que permanezcan en vigor, o el diferencial inicial en caso de quedar cancelados todos ellos.

Las modificaciones del tipo de interés están sujetas a los siguientes límites o circunstancias que el banco establezca en cada momento.

El préstamo se formalizó mediante escritura pública autorizada por D. Juan Alvarez-Sala Walther, Notario de Madrid, nº de protocolo 2076, de fecha 8 de noviembre de 2017.

Expuesto cuanto antecedente, las partes convienen en celebrar el presente contrato de promesa de venta de la vivienda y anejos descritos en el expositivo primero conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DE LA COMPRAVENTA

La parte vendedora se compromete a enajenar a la parte compradora, que se compromete a adquirir la vivienda y los anejos objeto del presente contrato, siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en las estipulaciones tercera, cuarta y sexta del presente contrato.

SEGUNDA.- PRECIO DE VENTA

El precio total de la presente compra venta acordado por las partes intervinientes asciende a una Base Imponible de **170.000,00.-Euros, un IVA al 10% de 17.000,00 –Euros para un pago total de 187.000,00.-Euros**, conforme al siguiente detalle:

CONCEPTO	BASE IMPONIBLE
PRECIO VIVIENDA	131.000,00 .- EUROS
PRECIO TRASTERO	6.000,00 .- EUROS
PRECIO GARAJE	18.000,00 .- EUROS
PRECIO GARAJE	15.000,00 .- EUROS
PRECIO TOTAL BASE IMPONIBLE	170.000,00 .-EUROS

IVA 10%	17.000,00 .- EUROS
PRECIO TOTAL IVA INCLUIDO	187.000,00 .- EUROS

En el caso de modificaciones del tipo impositivo del IVA, será de aplicación lo dispuesto en la condición general segunda.

Los importes señalados no superan los importes establecidos 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, y lo fijado por la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecúan y adaptan los precios máximos de venta y renta de las viviendas con protección pública.

TERCERA.- FORMA DE PAGO

Con carácter previo a este acto, el comprador entregó en concepto de reserva del inmueble en fecha «FECHA_INGRESO_RESERVA», la cantidad de **trescientos (300 €)**. En este acto, como entrega a cuenta del precio pactado, la **PARTE COMPRADORA entrega la cantidad de 30.060,00 €, la suma de ambas cantidades representa (27.600,00-base imponible +2.760,00 IVA)**

La cantidad entregada 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.

El resto del precio, hasta un máximo del veinte por ciento del importe total del precio de la viviendas, anejos e impuestos y un importe **de 7.000,00 € (6.363,64 + 636,36 IVA) se pagará por la PARTE COMPRADORA en 16 plazos de 437,50 € (397,73 + 39,77 IVA) cada uno durante la construcción, con vencimiento día 5 y sucesivos, a partir del día 05/12/2017.**

Las cantidades aplazadas se instrumentarán de acuerdo con sus respectivos vencimientos mediante los correspondientes recibos girados a la cuenta designada por la PARTE COMPRADORA en documento separado de este contrato, que deberán ser aceptadas por la PARTE COMPRADORA, corriendo su coste de cuenta de ésta.

El interés de demora en caso de impago será el tipo del interés legal del dinero vigente, o sea 3,00 % de interés anual.

La cantidad pendiente, por importe de **149.640,00 € (136.036,36 +13.603,64 IVA) se abonará, mediante cheque bancario, en la entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública de compraventa** ante el Notario D. Ignacio Paz-Ares o D. Juan Alvarez-Sala, sito en la calle Serrano 58 elegido por la parte compradora, o por transferencia con fecha valor de dos días anteriores a la entrega de llaves y otorgamiento de la citada escritura, en la cuenta especial de la promoción. Esta cantidad incluye el IVA correspondiente, así como el IVA de la cuantía de la hipoteca.

Si la PARTE COMPRADORA optara por la subrogación en el préstamo hipotecario, cuyos datos constan en la manifestación VI de este contrato, **el importe pendiente previsto en el párrafo precedente se deduce a la cantidad de 136.000,00 €, que corresponde a la cuantía que se ha previsto obtener a través de dicha subrogación.**

Los pagos serán ingresados en la cuenta **IBAN ES16-0128-0038-1605-0000-8302** de la entidad **BANKINTER** abierta a nombre de vendedor, aplicando sus fondos únicamente a la construcción de las viviendas con distinción de cualesquiera otras clases de fondos.

CUARTA.- GARANTÍA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS

La PARTE VENDEDORA declara y hace constar que ha garantizado la devolución el importe total de las cantidades anticipadas por la PARTE COMPRADORA, en los términos previstos por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, mediante **contrato de seguro suscrito con ASEFA**, entregando a la PARTE COMPRADORA en el plazo de quinde días, acreditación documental del tal extremo.

QUINTA.- OBLIGACION DE CONSTRUIR.

La PARTE VENDEDORA se obliga a construir hasta su total terminación el edificio de que forma parte la finca proyectada 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.

Para el caso de incumplimiento de las obligaciones del vendedor, y en concreto, que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos, o no se obtenga la calificación definitiva se estará a la condición general sexta.

SEXTA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE VENTA Y TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE LA FINCA. Las partes contratantes se obligan a otorgar escritura pública de compraventa de los inmuebles objeto de este contrato mediante su comparecencia ante Notario en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha de la obtención de la

Calificación Definitiva, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

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.

La elección del Notario ante el cual deba otorgarse la correspondiente escritura pública de compraventa corresponderá a la PARTE COMPRADORA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 142 del Reglamento Notarial y en el Real Decreto 515/89, de 21 de abril, debiendo notificar a la PARTE VENDEDORA el Notario de su elección por cualquier medio con una antelación mínima de siete días naturales a la fecha de otorgamiento de la escritura.

SÉPTIMA: INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE COMPRADORA.

El vendedor podrá resolver el contrato con las consecuencias recogidas en esta cláusula en los siguientes supuestos de incumplimiento unilateral de contrato por parte del comprador:

7.1 La incomparecencia de la Parte Compradora al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, salvo causa de fuerza mayor o caso fortuito.

7.2 La cesión o transmisión de los derechos derivados del presente contrato. Hasta el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las unidades constructivas objeto de la presente compraventa, la Parte Vendedora ostentará la posesión de dichas unidades, no pudiendo la Parte Compradora, ceder en todo o en parte, ningún derecho a tercera persona sin el consentimiento expreso por escrito de dicha Parte Vendedora, según disponen los artículos 1.203 y siguientes del Código Civil.

7.3 Igualmente, la Parte Vendedora podrá instar la resolución de este contrato, en el caso de que, por causas imputables a la Parte Compradora, se denegare su visado por parte de la Consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid.

7.4 En el supuesto de que la parte compradora no pagase a su vencimiento la cantidad correspondiente a dos o más de los plazos del precio.

En cualquiera de los casos anteriores la parte vendedora quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigir el abono o la resolución de este contrato.

La resolución de contrato se producirá de pleno derecho con la sola declaración en tal sentido de la parte vendedora, notificada a la parte compradora mediante burofax, acta notarial o judicial, a cuyo fin se señala con domicilio del deudor el que figura en el contrato al que se incorpora las presentes condiciones generales.

Si la PARTE VENDEDORA optase por la resolución del este contrato, devolverá a la PARTE COMPRADORA las cantidades satisfechas hasta ese momento sin intereses legales.

También procederá la devolución de las cantidades satisfechas por LA PARTE COMPRADORA, sin intereses legales, ni reconocimiento de indemnización a favor de la PARTE VENDEDORA, cuando con carácter previo a la firma de la escritura de compraventa y por voluntad propia, LA PARTE COMPRADORA decidiera instar la resolución del contrato.

OCTAVA: CARACTERISTICAS DE LA FINCA PROYECTADA.

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 finca que entregue la PARTE VENDEDORA a la PARTE COMPRADORA en virtud de lo estipulado en este contrato en la fecha convenida en el mismo, deberá tener las características y configuración que resulta de las cláusulas y determinaciones de este contrato. A tal efecto, se entienden integradas en este contrato y forman parte del mismo como estipulaciones contractuales, las características arquitectónicas, estructurales, funcionales y ornamentales que resultan del proyecto de obras reseñado en los antecedentes del contrato.

NOVENA. - TRIBUTOS Y OTROS GASTOS.

Serán de cuenta de la PARTE VENDEDORA el Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana 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. En consecuencia, serán de cuenta de la PARTE VENDEDORA todos los gastos notariales, registrales, fiscales o de otro tipo que deriven del otorgamiento e inscripción de la escritura de obra nueva y división horizontal, del préstamo hipotecario concedido al promotor, y de la cancelación de embargos, hipotecas, condiciones resolutorias expresas, precios aplazados o cualesquiera otras cargas que recaigan sobre la finca vendida en la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa.

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, los honorarios notariales por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y los honorarios registrales por la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la PARTE COMPRADORA de la adquisición efectuada.

Producida la subrogación en el préstamo hipotecario, los gastos de cancelación de la hipoteca serán por cuenta de la PARTE COMPRADORA, así como el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario. Todos los demás gastos que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, será de la cuenta de la parte a la que legalmente le corresponda.

DÉCIMA.- CARGAS NO APARENTES.

La PARTE VENDEDORA declara que se encuentra al corriente en el pago de los impuestos que gravan la titularidad de la finca vendida en virtud de este contrato.

Esto no obstante, si la PARTE VENDEDORA adeudase en la fecha de este contrato cualquier cantidad derivada de la liquidación de Impuestos que graven la propiedad de la finca vendida, dicha PARTE VENDEDORA asume expresamente la obligación de pago de tales cantidades pendientes de abono.

DECIMOPRIMERA.- SUBROGACION 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 por la cuantía de **136.000,00.-Euros perteneciente al 80% del precio de la vivienda**, que grave la finca objeto de este contrato, siendo por cuenta de la PARTE COMPRADORA los gastos de cualquier tipo que se deriven del otorgamiento de la escritura de subrogación.

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 quince (15) días naturales de antelación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En tal caso, la PARTE VENDEDORA deberá proceder a la cancelación de la hipoteca que grave 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.

Igualmente, la PARTE COMPRADORA podrá optar por la resolución de 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 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.

En caso de no subrogarse en el préstamo hipotecario será de aplicación la condición general tercera. En caso de subrogarse será de aplicación lo dispuesto en la condición general cuarta.

DECIMOSEGUNDA.- ENTREGA, INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE VENDEDORA Y CLÁUSULA PENAL

La fecha pactada para la entrega de la vivienda y anejos objeto de compraventa se fija en el MES DE JUNIO DE 2019, siempre que la PARTE COMPRADORA hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha y no concurren causas de fuerza mayor o caso fortuito no imputables a la PARTE VENDEDORA que provoquen el retraso de la entrega.

Dentro de los retrasos en la entrega por caso fortuito o causa de fuerza mayor que no suponen incumplimiento del vendedor, se incluyen de manera enumerativa y sin perjuicio de otras causas:

- 1.1 Huelga, conflictos colectivos, paros en la construcción, inclemencias climatológicas, hallazgos arqueológicos o cualquier otra circunstancia imprevisible o inevitable por el vendedor y que provoque un retraso en el plan previsto de ejecución de las obras, según informe justificado del arquitecto director de las obras.
- 1.2 Causas administrativas imprevisibles o inevitables por el vendedor en la obtención de la Licencia de Primera Ocupación, Calificación Definitiva o Cédula de habitabilidad. El vendedor se ha comprometido en el concurso **a terminar las obras en el plazo máximo de 16 meses desde su inicio en NOVIEMBRE de 2017, SEGÚN CERTIFICADO DE INICIO DE OBRAS. Por tanto, se compromete a que el certificado final de obra y solicitud de licencia de primera ocupación y calificación definitiva se realicen como tarde en MARZO de 2019.** En el plazo de entrega se ha considerado un periodo de 3 meses para la obtención de licencia de primera ocupación y calificación definitiva y si se producen retrasos imputables a la administración en su concesión más allá de los 3 meses considerados, que provoquen a su vez retraso en el plazo de entrega, serán considerados causa de fuerza mayor.

En caso de retraso en la entrega por caso fortuito o fuerza mayor no imputable al vendedor, el plazo de entrega quedará prorrogado por el mismo periodo de retraso no imputable al vendedor sin que el comprador pueda resolver el contrato con penalización.

Si la PARTE VENDEDORA incumpliese su obligación de entregar a la PARTE COMPRADORA la vivienda proyectada en el pazo estipulado, conforme a las condiciones y características de la misma que han sido convenidas, por CAUSAS IMPUTABLES AL VENDEDOR, la PARTE COMPRADORA podrá optar entre:

1. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

Instar la resolución del presente contrato. Si cualquiera de las partes denuncia la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de entregar el objeto del mismo, por CAUSAS IMPUTABLES AL VENDEDOR, la PARTE VENDEDORA deberá devolver a la PARTE COMPRADORA las cantidades que ésta haya anticipado a cuenta del precio estipulado, incluidos los impuestos aplicables, incrementadas, de conformidad con lo establecido en la Ley 20/2015 de 14 de julio, en una cantidad igual al interés legal del dinero aplicado a la misma durante el tiempo que haya mediado entre la fecha del anticipo por la PARTE COMPRADORA y la fecha de la devolución por la PARTE VENDEDORA. La devolución se realizará en un plazo no superior a los noventa días.

Por otra parte, llegado el caso de la resolución del contrato por este motivo, la PARTE VENDEDORA deberá abonar a la PARTE COMPRADORA, como indemnización y en el concepto de cláusula penal, una cantidad equivalente al diez por ciento (10%) de las cantidades anticipadas en concepto de precio de la vivienda y anejos por la PARTE COMPRADORA.

Igualmente, la PARTE COMPRADORA podrá instar la resolución del presente contrato en el caso de que se denegare la Calificación Definitiva, en cuyo caso, y según lo previsto en el artículo 23 del Decreto 74/2009, podrá optar entre: a) ejecutar la garantía otorgada, b) solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que media contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. En este caso, el adquirente se comprometiéndose a terminar las obras a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por la Administración.

2. PRORROGA:

Conceder a la PARTE VENDEDORA una prórroga máxima de 3 meses para la entrega.

Las partes acuerdan que, transcurridos los primeros treinta (30) días de la prórroga sin realizar la entrega de la vivienda, siempre que el retraso sea culpable es imputable a la PARTE VENDEDORA, quedando por tanto excluido el retraso debido a casos fortuitos y de fuerza mayor, procederá, en concepto de penalidad para la PARTE VENDEDORA, el pago a la PARTE COMPRADORA de una cantidad diaria equivalente al 0,02 % del precio de la vivienda y anejos.

Por acuerdo de las partes, se podrán conceder sucesivas prórrogas, si bien el total de la indemnización abonada a la PARTE COMPRADORA por este concepto tendrá como límite máximo el 10% del precio de la vivienda y anejos.

Adicionalmente a la penalización anterior **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.

DECIMOTERCERA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

La PARTE COMPRADORA reconoce a favor de "PATRIMONIO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA, S.A." (PAMMASA), los derechos de tanteo y retracto sobre las transmisiones intervivos a título oneroso que tengan por objeto la vivienda adquirida, pudiéndolo ejercer por sí mismo o a favor de tercero inscrito en el registro de solicitantes de las viviendas sometidas a algún régimen de protección a adjudicar por Patrimonio Municipal de Majadahonda, S. A. (PAMMASA). En cualquier caso, la transmisión deberá cumplir con las obligaciones establecidas por la legislación vigente sobre vivienda protegida en la Comunidad de Madrid, y con carácter previo a la autorización que pueda otorgar PAMMASA, deberá obtenerse la propia de la Comunidad de Madrid, en su caso.

Estos derechos se ejercerán de la siguiente forma: Derecho de tanteo, durante diez años a contar desde la fecha de la escritura de compraventa. Este derecho lo podrá ejercitar "Patrimonio Municipal de Majadahonda, S.A.", en el plazo de sesenta días naturales, a contar del siguiente en el que se notifique a dicha sociedad, en forma fehaciente, la decisión de vender o ceder, voluntariamente la vivienda; el precio, ofrecido; las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del posible adquirente. A tal efecto, la PARTE COMPRADORA se obliga a practicar dicha notificación fehacientemente.

Derecho de retracto en igual plazo de diez años que para el derecho de tanteo, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil. En el supuesto de ejercicio de los derechos de tanteo y/o retracto "Patrimonio Municipal de Majadahonda S.A.", podrá descontar del precio a pagar las deudas reales vencidas hasta esa fecha que el propietario de la vivienda tuviere contraídas con la Comunidad de Propietarios del inmueble.

DECIMOCUARTA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.

A cualquier efecto de los que se previenen en este documento, se entenderá como domicilio legal del adjudicatario para toda clase de notificaciones que requirimientos que efectúe la PARTE VENDEDORA, el que figura en el encabezamiento del mismo y, en todo caso el de la vivienda que se adjudica a partir de su entrega.

Las partes aceptan expresamente que todas las notificaciones, requerimientos, acuerdos, consentimientos, aceptaciones, aprobaciones o comunicaciones entre las partes en el ámbito del presente contrato, se deberán realizar fehacientemente.

DECIMOQUINTA: CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

De conformidad con el artículo 14 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, el comprador declara, conocer la existencia de este certificado de eficiencia energética desde el momento de su promoción.

DECIMOSEXTA: DOCUMENTACIÓN ANEXA

Al presente contrato de compraventa se incorporan las condiciones generales, un ejemplar de las cuales, debidamente firmadas por las partes contratantes, se entrega en este acto al comprador y se une, asimismo, la documentación exigida por el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y por las normas autonómicas de aplicación, a la que se ha hecho referencia en las cláusulas precedentes, dejando constancia de su disponibilidad para la PARTE COMPRADORA por la firma del Anexo I donde viene relacionada.

Asimismo, se incorpora al presente contrato la Memoria de Calidades, un plano de la vivienda, urbanización y otro plano de los garajes y trastero debidamente firmados por ambas partes.

DÉCIMOSÉPTIMA.- FUERO

Para la solución de cuantas controversias pudieran derivarse del presente contrato o estuvieran con él relacionadas, ya fueran estas directamente planteadas por el propietario del inmueble o

por la Comunidad de Propietarios de la que este forme parte, incluida cualquier cuestión relativa a su existencia, validez, interpretación, ejecución o terminación, las partes acuerdan y se comprometen a someterlas al Centro de Mediación Empresarial de Madrid de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Madrid, conforme a su Reglamento vigente a la fecha de presentación de la solicitud de mediación, por un mediador nombrado conforme al mismo.

El lugar de celebración de la mediación será el domicilio del vendedor, la mediación será en idioma español y el plazo para la resolución de la controversia será de un máximo de 120 días desde la admisión a trámite por el Centro de la solicitud de la mediación.

Sin perjuicio de lo anterior y si a pesar de ello, no fuera posible alcanzar un acuerdo, las partes quedarán en libertad de ejercitar sus derechos y acciones en la forma que entiendan más adecuada, incluyendo la vía judicial ordinaria, en cuyo supuesto, y con renuncia expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Jueces y Tribunales de Majadahonda

Para la práctica de cuantas notificaciones, emplazamientos o requerimientos hayan de realizarse en cumplimiento del presente contrato, las partes señalan como sus respectivos domicilios los consignados en el encabezamiento de este contrato, salvo comunicación por escrito de forma fehaciente del cambio de domicilio, por cualquiera de las partes.

Todo lo que antecede concuerda con la verdadera voluntad de las partes intervinientes, quienes firman por duplicado el presente contrato en la fecha del encabezamiento.

Madrid, a

de

de 20.

**LA PARTE VENDEDORA
COMPRADORA**

LA PARTE



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.