

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D./D^a....., mayor de edad, con DNI/NIF, Estado Civil, Régimen Económico del matrimonio en y domicilio en, ciudad, C.P., en adelante la **PARTE COMPRADORA**

DE OTRA PARTE: D^a. **CAROLINA ROCA CASTILLO**, mayor de edad, con DNI nº 17.733.959-Q, 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 Administradora Solidaria, en virtud de Escritura de Elevación a Público de Nombramiento de Cargo, otorgada ante el Notario D. Manuel Manzanares Echeguren, nº de Protocolo 1.499, de fecha 9 de agosto de 1.999, inscrita en el Registro Mercantil de Teruel el 23 de septiembre de 1.999, al tomo 81, libro 81, folio 37, hoja TE-134, inscripción 7^a. Sus facultades se encuentran vigentes y no han sido modificadas, limitadas o revocadas, según manifiesta en adelante la **PARTE VENDEDORA**.

EXPONEN

I.- Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la siguiente finca, la cual está al corriente de pago de contribuciones e impuestos:

Parcela B3-2 del Sector S.U.S. PP02 “Los Molinos” del término municipal de Getafe (Madrid), con una superficie total de 3.000,00 m², y un perímetro de 220 metros, que limita al Norte con la calle (V-ROD) V-2, hoy Calle Persiles y Segismunda, por línea recta de 50 m; Al Este con la parcela EL-10, por línea recta de 60 m; al Sur con el viario peatonal (V-PEAT) P-2, hoy Paseo del Licenciado Vidriera, por línea recta de 50 m; y al Oeste con la parcela B3-1, por línea recta de 60 m.

Ostenta la titularidad en virtud de Escritura de Compraventa de fecha 9 de abril de 2015, firmada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, nº de protocolo 1.105. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe, en el folio 77 del tomo 1.684, libro 917, inscripción 10^a de la finca nº 51.486. Sobre dicha parcela se está desarrollando la promoción de 77 VPP, cuyo edificio está en construcción, en fase de cimentación y estructura.

II.- Que la expresada construcción se está llevando a cabo al amparo de la legislación aplicable en materia de vivienda protegida, Expediente nº **10-CV-00034.4/2015**, con Cédula de Calificación Provisional de Viviendas de Protección Pública de Precio Básico (VPPB), de fecha 04 de marzo de 2016.

III.- La Declaración de Obra Nueva y División de Propiedad Horizontal ha sido otorgada con fecha 20 de mayo de 2016, ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares, protocolo nº 1.743.

IV.- Que cumpliendo LA PARTE COMPRADORA con todos los requisitos para resultar adquirente del derecho a una vivienda en dicha promoción, y conociendo el contenido de todo lo expresado en este contrato por LA PARTE VENDEDORA, está interesado en la compra de la siguiente vivienda y anexos inseparables:

- a) Vivienda del **PORTAL**, **PLANTA**, **LETRA**, de tipología conforme a lo recogido en la Calificación Provisional V....., con una superficie útil computable de m²
- b) Plaza de garaje vinculada Nº, situada en la planta S....., de tipología conforme a lo recogido en la Calificación Provisional, con una superficie útil computable de 21,97 m², de acuerdo con los criterios recogidos en la normativa vigente en materia de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.
- c) Plaza de garaje vinculada Nº, situada en la planta S....., de tipología conforme a lo recogido en la Calificación Provisional, con una superficie útil computable de 21,97 m², de acuerdo con los criterios recogidos en la normativa vigente en materia de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

- d) Trastero vinculado N°, situado en la planta S-1, de tipología conforme a lo recogido en la Calificación Provisional, con una superficie útil computable de m², de acuerdo con los criterios recogidos en la normativa vigente en materia de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

La finca constituida por la vivienda y los anejos descritos anteriormente, tiene una **cuota de participación en gastos comunes del %**

V.- Que las obras de esta promoción en general y particularmente las relativas a la vivienda y anexos objeto del presente contrato se están ejecutando conforme al proyecto y dirección de obra por los Arquitectos D. Juan José Mateos Bermejo (n° de Colegiado 14.622 del C.O.A.M) y D^a. Camila Aybar Rodríguez (n° de Colegiado 14.540 del C.O.A.M) y el Arquitecto Técnico D. Jorge García Peña, (n° de colegiado 13.550) habiendo obtenido las licencias autorizantes administrativas legalmente precisadas.

La promotora actúa al mismo tiempo como constructora de la edificación, garantizando la calidad y buena construcción del edificio. Existen compromisos entre la promotora-constructora y las diferentes subcontratas que intervienen en el proceso constructivo para responder solidariamente de la calidad y buena construcción de las partes del proceso constructivo en el que ha intervenido cada subcontrata.

La Licencia municipal de Obras y Actividad se obtuvo mediante resolución del Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, de fecha 23 de febrero de 2016, Licencia n° 74071.

VI.- Que la parte vendedora ha obtenido un PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA que grava la vivienda y anexos descritos, con la Entidad Financiera **SANTANDER**, por importe de de principal, respondiendo además de un 30% más de responsabilidad hipotecaria. Dicho préstamo tiene establecido un plazo de amortización de treinta años, o de veinte años en caso de optar por el tipo de interés fijo. Se devengan las siguientes comisiones a cargo del comprador:

- 1) comisión de primera subrogación del 0,5%
- 2) comisión en caso de modificación de las condiciones del préstamo del 2% (excepto cuando se modifique exclusivamente el plazo, en cuyo caso la comisión es de 0,10%)
- 3) comisión de amortización anticipada o cancelación de préstamo del 1% (2,50% en caso de tipo de interés fijo)
- 4) comisión de reclamación de 39.-€ en el supuesto de cuotas vencidas y no pagadas.

Respecto al tipo de interés del préstamo, los adquirentes podrán elegir entre el tipo de interés fijo, o el tipo de interés variable. En el caso del tipo de interés variable, se podrá optar por dos modalidades, en virtud de una serie de compromisos a asumir por el prestatario (domiciliación de nómina, seguridad social, recibos varios, contratación de seguro hogar...).

- En la primera modalidad, se devengará un tipo fijo de 1,99% durante los primeros 24 meses, y posteriormente se aplicará un tipo de Euribor a 1 año + 1,50.
- En la segunda modalidad, se devengará un tipo fijo de 1,75% durante los primeros 24 meses, y posteriormente se aplicará un tipo de Euribor a 1 año + 0,99.

El préstamo se formalizó mediante escritura pública autorizada por D. Ignacio Paz-Ares, Notario de Madrid, n° de protocolo 1.744, de fecha 20 de mayo de 2016.

Expuesto cuanto antecedente, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda y anexos descritos en el expositivo cuarto conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La parte vendedora entregará a la parte compradora la vivienda y los anexos 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.- El precio total de la compraventa de la vivienda y anejos descritos en el Exponendo IV asciende a -€(IVA no incluido), conforme al siguiente detalle:

- a) El precio de la vivienda asciende a la cantidad de -€
- b) El precio de la plaza de garaje n°, asciende a la cantidad de 17.319,00.-€

- c) El precio de la plaza de garaje nº, asciende a la cantidad de-€
- d) El precio del trastero, asciende a la cantidad de 4.430,00.-€

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

TERCERA.- Como entrega a cuenta del precio pactado, la parte compradora entregó en concepto de reserva la cuantía de-Euros (.....-€ +-€ de IVA) y además, entrega en este acto la cantidad de-Euros (.....-Euros +-Euros de IVA)

CUARTA.- Hasta el importe de **11.880,00-Euros (10.800,00.-Euros + 1.080,00.-Euros de IVA)** se pagará por la parte compradora en 18 plazos mensuales de 660,00.-euros (600,00.-euros + 60,00.-euros de IVA) cada uno, durante la construcción, pagaderos el día 1 de cada mes.

QUINTA.- Las entregas a cuenta a que se refiere la estipulación tercera y cuarta se garantizan mediante póliza Nº 08052016, formalizado ante Banco Santander. Esta póliza de carácter general, será individualizada mediante aval en relación con la entrega efectivamente realizada, que se entregará al firmante, con los mismos efectos que la póliza general.

El promotor se obliga a la devolución de las cantidades percibidas a cuenta más el interés legal del dinero vigente hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, para el caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos, o no se obtenga la calificación definitiva, siempre que el cliente opte por la resolución del contrato.

Las entregas a cuenta se ingresarán en la Oficina de Madrid de la Plaza Manuel Gómez Moreno nº 2 (AZCA), de Banco **Santander, en la cuenta nº ES38 0049 1811 31 271048221**

SEXTA.- La cantidad pendiente, por importe de-Euros se abonará hasta la entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública de compraventa ante el Notario D. Ignacio Paz-Ares, con domicilio en la calle Serrano nº 58 de Madrid, elegido por la parte compradora.

Esta cantidad incluye el IVA correspondiente, así como el IVA de la cuantía de la hipoteca. Por ello, esta cantidad se verá modificada en el caso en que se produzca un incremento del tipo impositivo del IVA.

SÉPTIMA.- Informada la parte compradora de la subrogación en el préstamo hipotecario, suscrito por la parte vendedora, cuyos datos constan en la parte expositiva de este contrato, la parte compradora podrá subrogarse en dicho préstamo hipotecario, por la cuantía de-Euros

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

OCTAVA.- En el caso de impago de cualquiera de las cantidades señaladas en las estipulaciones tercera, cuarta y sexta de este pliego de condiciones particulares, será de aplicación lo dispuesto en la condición general sexta.

NOVENA.- Al presente contrato de compraventa se incorpora 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 relacionada en el Anexo Primero del contrato, así como de las Estipulaciones específicas relativas a las Viviendas de Protección Pública. Asimismo, se incorpora al presente contrato, la Memoria de Calidades, y los planos correspondientes, debidamente firmado por ambas partes.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato en Madrid, a de de 2016.

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA

“ANEXO PRIMERO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA”

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, y de las normas estatutarias del régimen de 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.

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.

En prueba de conformidad y como constancia de la disponibilidad de la documentación, las partes firman por duplicado ejemplar el presente anexo en Madrid, a de de 2016

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

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, y en el estado de cargas que resulte de lo previsto en este contrato y sus anexos.

SEGUNDA. - CARGAS Y SERVIDUMBRES.

La compraventa de efectuará libre de arrendatarios y ocupantes, al corriente en el pago del IBI de los terrenos y de las cuotas de Comunidad de Propietarios, y con las siguientes cargas: A) las relacionadas en la escritura pública de préstamo hipotecario, incluido el importe global de la responsabilidad hipotecaria (principal, intereses, costas y gastos). B) Las afecciones fiscales. C) Las legales impuestas sobre el terreno. D) Las servidumbres que se constituyan para el desarrollo de la promoción y la inscripción en el Registro de la Propiedad del edificio y su parcela, así como para la obtención de las Licencias Municipales y la Calificación Definitiva por parte de la Comunidad de Madrid. E) Las derivadas del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (Decreto 74/2009).

TERCERA. - PRECIO

3.1. 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 es la que figura 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.

3.2. 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 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.

CUARTA. - FORMA DE PAGO

4.1. Forma de pago

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

4.2. 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 mediante cheque bancario o por transferencia en la cuenta bancaria que al efecto designe la parte vendedora, con fecha valor de dos días anteriores a la entrega de llaves.

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 aquél préstamo, debiendo proceder a inscribir la cancelación.

4.3. 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 comprendido hasta el momento de 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, y llevará aparejada la penalización recogida en la cláusula sexta, por incumplimiento de la parte compradora.

4.4. Pago del resto del precio

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

QUINTA. - SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUSCRITO POR LA PARTE VENDEDORA

5.1. Contenido y alcance de la subrogación

El comprador retendrá en su poder y descontará, la cantidad que se ha obtenido 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 solo 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.

5.2. 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 apartado sexto de la parte positiva del contrato, en el que pueda posteriormente subrogarse.

Para que la parte vendedora pueda llevar a buen fin dicha solicitud, la parte compradora 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.

5.3. Repercusión de gastos por no subrogación o demora

5.3.1. 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 éste los gastos de cancelación de la parte de préstamo y garantías correspondientes, así como los gastos notariales, registrales, bancarios y fiscales.

5.3.2. En lo que concierne a los intereses del préstamo la parte vendedora vendrá obligada a pagar los que se devengan 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 sean imputable. Se entenderá que se ha puesto a disposición de la parte compradora la vivienda, desde la fecha en que se le comunique la entrega de llaves, mediante carta certificada con acuse de recibo o notificación notarial. La vivienda será entregada a la parte compradora en el plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación, y siempre que la parte compradora haya cumplido la totalidad de las obligaciones que le incumben.

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 está última le notifique el correspondiente cargo.

5.4 Seguro de incendios

Es condición del préstamo hipotecario, en tanto no se haya reintegrado (o no se hubiera formalizado), que la parte compradora se obliga a tener asegurada de incendios y catástrofes la vivienda adquirida, teniendo en cuenta los términos y condiciones que se establezcan por la Entidad de crédito hipotecante, y a pagar puntualmente. 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.

SEXTA. - CONDICIONES RESOLUTORIAS

A) A instancia de la Parte Vendedora:

1ª.- La incomparecencia de la Parte Compradora al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, salvo causa de fuerza mayor.

2ª.- La falta de pago por la parte compradora, a su vencimiento, de una cualquiera de las cantidades establecidas en este contrato, que representen parte del precio y/o del IVA repercutido sobre el mismo. En este caso, la Parte Vendedora quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, pudiendo optar entre exigir el abono correspondiente o la resolución del presente contrato

No será motivo para dejar impagadas las cantidades, el hecho de haber formulado la parte compradora alguna reclamación ante la parte vendedora.

3ª.- 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.

4ª.- 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.

En cualquiera de estos casos, la resolución del contrato se producirá, de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido de la Parte Vendedora, notificada a la parte compradora mediante requerimiento notarial o judicial al efecto, de conformidad con el artículo 1.504 del Código Civil. A este fin se señala como domicilio del deudor el que figura en el contrato al que se incorpora las presentes condiciones generales.

Si optase por la resolución, la parte vendedora restituirá a la parte compradora, las cantidades entregadas por ella, sin intereses, menos una penalización del 25% de las cantidades entregadas hasta la fecha.

Para que quede resuelto el contrato, y pueda la parte vendedora disponer de la vivienda con amplia libertad, no será preciso que acredite haber devuelto o consignado las cantidades entregadas por el comprador.

B) A instancia de la Parte Compradora:

1ª.- La incomparecencia de la Parte Vendedora al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, salvo causa de fuerza mayor.

2ª.- Igualmente, la Parte Compradora podrá instar la resolución de este contrato, en el caso de que se denegare a la Parte Vendedora, por causas imputables a ésta, la concesión de la Calificación Definitiva por la Consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid.

3ª.- Incumplimiento del plazo de entrega y otorgamiento de escritura pública.

La Parte Vendedora entregará a la Parte Compradora la vivienda y sus anejos y otorgará la Escritura Pública de compraventa, que será autorizada por el notario elegido de conformidad a lo acordado en el presente contrato.

- Tal y como establece el RD 515/89, 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.
- Tal y como establece el art. 1279 del Código Civil: “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”.
- Tal y como establece el artículo 1.280 del Código Civil: “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 entrega de la vivienda se notificará mediante carta certificada, una vez obtenida la Calificación Definitiva y se efectuará, siempre que la parte compradora hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha, prevista para **octubre de 2017**. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa.

En el caso de se produjera un retraso en el ritmo de ejecución de las obras, la parte vendedora lo comunicará en tiempo y forma a la parte compradora. Si finalmente se retrasase la fecha de entrega de la vivienda, por causas imputables a la parte vendedora, la parte compradora podrá optar por la rescisión del presente contrato, con la consiguiente devolución de las cantidades entregadas a cuenta, o bien por la concesión de una prórroga de 5 meses. Una vez expirada la prórroga, sin haberse entregado el objeto del presente contrato, la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo una nueva prórroga, o por la resolución del contrato. En este último caso, se procederá a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, **más una cantidad en concepto de penalización por daños y perjuicios, equivalente al 25% de las cantidades entregadas a cuenta.**

Lo establecido en caso de prórroga regirá para las sucesivas prórrogas que, en caso de ser necesario, el comprador estime oportuno conceder.

SÉPTIMA. -PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES.

7.1. 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 el 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 tal forma que no altere la normal actividad del vendedor. Cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento del comprador.

7.2 Modificaciones del proyecto de obra

La parte vendedora se reserva el derecho de ejecutar 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, que en ningún caso podrá superar el máximo legal que corresponda a la vivienda.

En tales supuestos, la parte compradora autoriza a la parte vendedora para que, en su caso, y antes de la entrega, puede modificar la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal del edificio, para adecuar los títulos a la nueva realidad física.

7.3 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.

OCTAVA. - TRIBUTOS Y OTROS GASTOS

Son de 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, así como los de cancelación, en el caso de que no se produzca la subrogación por la parte compradora en dicho 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.
- ◆ Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anejos.

Son de cuenta de la parte compradora:

- ◆ Los gastos notariales, registrales, fiscales y bancarios que gravan la escritura de compraventa y de subrogación en el préstamo hipotecario de la vivienda (excepto los gastos de cancelación de la hipoteca, en su caso, que serán por cuenta de la parte vendedora, en virtud de lo dispuesto en el art. 10.D del RD 515/1989)
- ◆ 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.

- ◆ 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, aún 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.

NOVENA. - COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La parte compradora se compromete a cumplir las Normas Estatutarias que regulan el régimen de propiedad horizontal, que se han establecido en los correspondientes Estatutos, protocolizados mediante escritura pública. La parte compradora 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 si 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 en nombre y a cargo de la Comunidad contrate, por el tiempo imprescindible, los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización, incluida la póliza de un seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio, obligándose la parte compradora a sufragar a partir de la entrega de llaves o de su ofrecimiento, el porcentaje de la prima que corresponda a la vivienda adquirida y los consumos de los distintos servicios que se produzcan.

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...

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.

DÉCIMA. - CONDICIONES DE USO DE LA VIVIENDA Y SUS ANEJOS

10.1.- 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.

10.2.- 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).

UNDECIMA. - 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.

DUODÉCIMA. - 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.

DECIMOSEGUNDA. - NOTIFICACIONES

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.

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 al vendedor, se han incluido en un fichero informatizado titularidad de **CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.**, con domicilio en la **C/ Rosario Romero nº 25 de Madrid (28029)**, inscrito en la Agencia Española de Protección de Datos. La Parte Vendedora manifiesta que ha obtenido dichos datos de forma legal y cumpliendo con lo establecido en la 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, la parte compradora 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 jrodriguez@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
- a los proveedores y subcontratas de la promoción para poder gestionar efectivamente el servicio postventa de la misma.
- al Administrador de Fincas que se contrate para la gestión de la Comunidad de Propietarios
- a la Notaría correspondiente, para la formalización de las escrituras de compraventa
- a la Consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid

A estos efectos, la parte compradora expresa mediante este contrato su consentimiento inequívoco.

DECIMOQUINTA. - 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 60 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 Madrid.

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.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente contrato por triplicado, en Madrid adede 2016.

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA

ESTIPULACIONES ESPECÍFICAS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

La promoción objeto del presente contrato ha obtenido calificación Provisional al amparo del Decreto 74/2009 de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que configura, desde el punto de vista jurídico, el Plan de Vivienda 2009-2012 de la Comunidad de Madrid.

El comprador declara conocer los beneficios y obligaciones inherentes al régimen de protección.

En virtud del artículo 14 del decreto 74/2009, se establece:

A) CON CARÁCTER GENERAL:

a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública, previsto en el Decreto 74/2009. Por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder los límites establecidos. Dichas prohibiciones y limitaciones son, en concreto:

- **Art. 3 del Decreto 74/2009:** Acceso a la Vivienda con Protección Pública

2.- Requisitos económicos. ... 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...

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

3.3.- Cuando se trate de primera transmisión de la vivienda, que el adquirente 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 y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute cuando: a) el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50% 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 ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Los requisitos de acceso a la vivienda habrán de cumplirse a la fecha de suscripción del correspondiente contrato privado de compraventa.

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.

5.- Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a estas viviendas, la Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente...

- **Art. 7 del Decreto 74/2009:** Destino.

Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, su cónyuge, o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial. Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

- **Art. 10 del Decreto 74/2009:** Duración del régimen legal de protección pública:

1. El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública... tendrá la siguiente duración, a contar desde la calificación definitiva de las mismas: a)...: Quince años.

3.- Las Viviendas no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y las limitaciones que impone el régimen legal se extinguirán... por el mero transcurso del plazo (15 años), y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.

- **Art. 12 del Decreto 74/2009:** Precio de venta

12.2 El precio máximo legal de venta será el establecido, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

12.3 la realización de sustituciones o cambios de calidades, ... aún cuando hayan sido solicitados por los adquirentes, en ningún caso podrán dar lugar a que superen el precio máximo legal de venta.

12.5 En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública, que se produzcan estando vigente el plazo de duración del régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas

provisionalmente en la fecha en que se produzca la transmisión y el la misma localidad o ámbito intraurbano. La limitación a que se refiere el presente apartado se hará constar **expresamente, en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.**

- b) Que el promotor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en plazo máximo de tres meses, a contar desde la concesión de calificación definitiva o desde la fecha del contrato si fuera posterior, salvo que dicho plazo fuera prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- c) Que el promotor se obliga a entregar al adquirente un ejemplar del contrato o título, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.

B) CON CARÁCTER ESPECÍFICO:

- a) Que el promotor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato o título, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- b) 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.
- c) Que el adquirente podrá instar la resolución del contrato o título, en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

Ambas partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento que se extiende y a un solo efecto, en el lugar y fecha que lo encabeza y del que se entregará al comprador un ejemplar debidamente visado.

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE 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.

MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación mediante muro discontinuo de pilotes, gunitado y acabado con chapa ondulada y zapatas de hormigón armado.
- Estructura mediante forjado bidireccional con viguetas y de hormigón armado in situ.

ALBAÑILERÍA

- Fachada en ladrillo caravista de 1/2 pie de espesor. Aislamiento térmico y acústico.
- Línea de fachada de tendedores mediante celosía de fábrica para cubrimiento vistas.
- Distribución interior de viviendas mediante tabiquería ligera sobre perfilera metálica, pladur o similar.

SOLADOS – ALICATADOS

- Portales con aplacado completo de gres con espejos intercalados y solado de gres con felpudos intercalados. Escaleras con peldaños de gres.
- Revestimiento de paredes y solado de cocina y baños con azulejos de gres.
- Solado de zonas privativas exteriores con pavimento antideslizante.
- Salones, pasillos y dormitorios con pavimento de laminado flotante color roble.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, abatible. Con persianas enrollables de lamas de aluminio en dormitorios y salón- comedor.
- Acristalamiento realizado con doble vidrio aislante CLIMALIT o similar, compuesto por vidrio en el interior, cámara de aire deshidratado y vidrio en el exterior. Vidrio de seguridad en balconeras.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada blindada de roble, colocada con bisagras anti palanca, cerradura y llave de seguridad de 3 puntos, mirilla óptica y tirador exterior.
- Puertas de paso de roble, sistema Block, montadas sobre premarcos, canteadas y tapajuntas con molduras y acabado barnizado.
- Armario empotrado con frente y revestido en roble, en dormitorio principal y en vestíbulo de entrada.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- Combinación de luces directas e indirectas en vestíbulos y portales.
- Instalación de antena de T.V. con tomas en todas las estancias.

CUBIERTA

- Cubierta plana.
- Membrana impermeabilizante.

CALEFACCIÓN

- Caldera Central de Biomasa para calefacción y producción de agua caliente sanitaria, dotando al edificio de la **máxima calificación de eficiencia energética (Calificación A)**.
- Radiadores de aluminio, con válvulas termostáticas en cocina y dormitorios

FONTANERÍA

- Bañera en baño secundario y plato de ducha en baño principal.
- Sanitarios baños principales en porcelana vitrificada Roca modelo DAMA o similar.
- Sanitarios baños secundarios y aseos en porcelana vitrificada Roca modelo VICTORIA o similar.
- Grifería monomando con aireador.

PINTURA

- Paredes: pintura plástica con gota en todas las estancias.
- Techos: pintura al plástico lisa en zonas húmedas.
- Zonas comunes: pintura plástica con gota.
- En garajes: pintura temple en tonos suaves, y zócalos, marcación plazas garaje y chapa cubriendo gunitado en tonos fuertes.

ASCENSORES

- Edificio dotado de ascensores con puertas automáticas, sin cuarto de máquinas, sistema de parada de emergencia, sistema de comunicación bidireccional, indicador digital en cabina y apto para el uso por personas con minusvalías.

ZONAS COMUNES

- Piscina con amplia zona de césped.
- Aseos comunitarios.
- Zonas ajardinadas.
- Distintas áreas de actividad con bancos y arbolado.
- Zonas para recreo infantil con columpios.
- Garita de vigilancia y para conserjería, en puerta de acceso a la urbanización.
- Cuarto comunitario

LA PRESENTE MEMORIA DE CALIDADES TIENE CARÁCTER ORIENTATIVO. LA MEMORIA DEFINITIVA SE APORTARÁ EN LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.