

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE VIVIENDA PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

De un lado, la parte compradora

D./D^a xxxxxxxxxxxxxxxx., con DNI/NIF xxxxxxxxxxxx y domicilio en xxxxxxxxxxxx c/ o plaza xxxxxxxx, n^o. xx, letra xxxxx, por si/ representada por D./D^a.xxxxxxxxx, conDNI/NIF xxxxxxxx, según poder otorgado ante el Notario de xxxxx, D./D^a. xxxxxx, n^o. de protocolo xxxxxx, en fecha xxxxxxx.

Y

D./D^a xxxxxxxxxxxxxxxx., con DNI/NIF xxxxxxxxxxxx cónyuge del anterior, con régimen económico matrimonial xxxxxxxxxxxx, y domicilio en xxxxxxxxxxxx c/ o plaza xxxxxxxx, n^o. xx, letra xxxxx, por si/ representada por D./D^a.xxxxxxxxx, conDNI/NIF xxxxxxxx, según poder otorgado ante el Notario de xxxxx, D./D^a. xxxxxx, n^o. de protocolo xxxxxx, en fecha xxxxxxx.

De otro, la parte vendedora

D. ALVARO STEFANO SERRANO GONZALEZ-BAROSA, con DNI/NIF N^o 07.233.189B, en nombre y representación, como Administrador único de la Sociedad Limitada GRUPO LASECA SELECTIVE & INNOVATIVE REAL STATE SOLUTIONS, SLU, NIF B87658357, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D^a Ana López-Monís Gallego el seis de Octubre de 2016, número de protocolo 3669, con domicilio en Madrid, CP 28022, c/Pirra n^o. 3 Bajo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 35.222, folio 56, Sección 8^a, hoja M-633337.

EXPONEN

PRIMERO.-

Que la entidad **GRUPO LASECA SELECTIVE & INNOVATIVE REAL STATE SOLUTIONS, S.L.U.**, es propietaria del pleno dominio por título de compraventa otorgada ante notario de Madrid D^a Ana López-Monís Gallego el día 17 de noviembre de 2016, con el número 4344 de protocolo de la siguiente finca:

DESCRIPCIÓN. URBANA. Parcela de terreno denominada A, con la edificación que después se indica, en Madrid, al sitio denominado El Bosque, en la calle PABLO VIDAL, contenida en la manzana número setenta y nueve de la Ciudad Lineal, señalada con el número seis, hoy diez, de dicha calle en la actualidad. Linda: por su frente o Noroeste, en línea recta de quince metros con la calle de Pablo Vidal; derecha entrando o Suroeste, en línea de cuarenta coma veintitrés metros con terrenos de la Compañía Madrileña de Urbanización; izquierda o Nordeste en igual línea con la parcela B; y espalda o Sureste, finca de don José del Fuelle. Las fincas descritas encierran dentro de su perímetro una superficie o área plana horizontal de seiscientos metros cuadrados según el título, y de seiscientos tres coma cuarenta y cinco según la realidad por razón de medición practicada recientemente.

Inscrita en el Registro de la propiedad de MADRID N^o 7, tomo 1398, libro 118, folio 14, Inscripción 3^a, finca número **4.827 (35.215)**.

REFERENCIA CATASTRAL: 4091014VK4849A0001SK.

SEGUNDO.- Que sobre la finca descrita en el Punto Primero se está construyendo un Edificio que consta de 7 viviendas, 15 Plazas de Garaje y 7 Trasteros con sus elementos comunes y anexos según Planos que se adjuntan en el Anexo I.

Que la parte compradora está interesada en comprar la vivienda descrita a continuación:

Planta: XXXX Letra: XXXX Destinado a Vivienda, con varias dependencias, Servicios y Tendedero
Metros construidos: XXXX; Con inclusión de los elementos comunes: XXXX metros

Anexos

Garaje C/Pablo Vidal, 10: Plazas X,Y - Metros construidos, XXX + YYY = ZZZ;

Trastero C/Pablo Vidal, 10: N^o X - Metros construidos XXX;

Anexos con inclusión de elementos Comunes: XXXX metros construidos

Otras dependencias: Descripción

TERCERO.- 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 realizado por el Arquitecto D. Gonzalo Araujo Castiñeira, DNI nº 35.470.190G, domiciliado en Boadilla del Monte, Madrid, CP 28660, c/Joaquin Zurita nº 36, habiéndose depositado el Proyecto de Edificación en la Junta Municipal del Distrito de Ciudad Lineal donde se localiza el inmueble el 26/Mayo/2017, y estando en trámite de obtención la licencias de Obras y autorizaciones administrativas legalmente exigibles de las que se adjunta copia.

CUARTO.- Que la construcción ha sido contratada y está siendo realizada con la empresa Unitecnia, S.A., CIF A28477446, con domicilio en Fuenlabrada, Madrid, CP 28946, Av. Constitución nº 126.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La parte vendedora entregará a la parte compradora la vivienda y los anexos objeto del presente contrato dentro de los 18 meses desde que se obtenga la Licencia de Obras/Edificación, siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en la estipulaciones cuarta y sexta del presente contrato.

En el caso de que el vendedor no pueda entregar la vivienda y anexos en la fecha prevista será de aplicación lo dispuesto en la condición general quinta.

SEGUNDA.- El precio total, sin incluir impuestos, acordado por las partes intervinientes asciende a 389.945,05€, conforme al siguiente detalle:

Precio del inmueble: XXXXXX€
 Precio del trastero: XXXXX€
 Precio 2 Plazas garaje: XXXXX€
 Precio de otras dependencias: _____
 Precio Total de la Vivienda: XXXXXX€

A las que hay que añadir el Impuesto sobre el valor añadido (tipo %) XXXXX €

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

TERCERA.- Como entrega a cuenta del precio pactado la parte compradora entrega en este acto la cantidad del 15% (XXXXXX€ + XXXX€ IVA) = XXXXXX€.

CUARTA.- El precio total, hasta el importe del 100% del valor de la Vivienda + IVA se pagará por la parte compradora conforme a los siguientes plazos:

Concepto	Fecha	Importe	Total acumulado sin impuestos	Importe Total Fecha
Paga y Señal	A la firma de la reserva	15%	XXXXX€	En este acto
2º Pago	Siguientes 60 días desde reserva	10%	XXXXX€	XX/XX/2017
3er Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2017
4º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2017
5º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2017
6º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2018
7º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2018
8º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2018
9º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2018
10º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2018
11º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2018
12º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2018
13º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2018
14º Pago	Mensual	3,85%	XXXXX€	XX/XX/2018
15º Pago	Mensual	3,80%	XXXXX€	XX/XX/2018
Ultimo Pago	A la entrega de Llaves	25%	XXXXX€	A la entrega de Llaves
		100%	XXXXXX€	

Las cantidades aplazadas se satisfarán de acuerdo con sus respectivos vencimientos mediante Cheque Bancario Conformado o Transferencia a la Cuenta que al efecto designe la parte vendedora, que deberán ser aceptados por la parte compradora.

En todo caso, los intereses de demora en caso de impago se fijan en el% de interés anual (... % TAE).

QUINTA.- Las entregas a cuenta a que se refieren las estipulaciones tercera y cuarta se garantizan mediante seguro de Garantía de Aportación de las Cantidades entregadas a cuenta otorgado por la Entidad/contrato de seguro nº de póliza, suscrito conentregando a la parte compradora, en este acto, acreditación documental de tal extremo.

SEXTA.- El último pago del 25% del Precio Total de la Vivienda + IVA se abonará a la entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública de compraventa ante el Notario de, D., con domicilio en c/....., elegido por la parte compradora.

SÉPTIMA.- 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 séptima.

OCTAVA.- 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 relacionada en los Anexos I y II del contrato, quedando constancia de su recepción por la parte compradora por la firma de dicho Anexo.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato por duplicado en Madrid, a xx de xxxxx de 201X.

LA PARTE VENDEDORA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LA PARTE COMPRADORA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
ANEXO I – Documentación Adicional

En este acto se hace entrega a la parte compradora la siguiente documentación:

DATOS SOBRE LA CONSTRUCCION

- Plano general de emplazamiento de la vivienda.
- Plano de la vivienda.
- Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie construida y útil.
- 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.

COPIA DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

- Copia de la solicitud de Licencia de Edificación en la Junta Municipal de Ciudad Lineal de Madrid.
- Copia de la declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal, cuando se disponga de ella.

GARANTIA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS

- Copia del documento o documentos en que se formalizan las garantías de las cantidades entregadas a cuenta.

INFORMACIÓN SOBRE GARANTÍAS DE LA EDIFICACIÓN

- Copia de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, emitida por la Compañía UNITECNIA, y/o
- Copia del Seguro Decenal Obligatorio emitido por GRUPO LASECA, una vez se haya inscrito la Propiedad Horizontal.

INFORMACIÓN SOBRE CARGAS DE LA VIVIENDA

-
- (Se transcribirán las cargas resultantes del título o de la información registral)

INFORMACION SOBRE EL PAGO DE LOS TRIBUTOS

- La parte vendedora ha abonado, o garantizado, en su caso, todos los tributos que gravan la propiedad o la tenencia o utilización del inmueble que, devengados hasta este momento, han sido liquidados y notificados en forma.
- Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anexos correrán de cuenta de la parte vendedora. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y/o anexos, si la entrega se demora por su causa.
- Los impuestos y arbitrios de toda clase devengados a partir de la entrega de la vivienda y, en su caso, anexos, correrán de cuenta de la parte compradora.

En prueba de conformidad y como constancia de la entrega de la documentación, las partes firman el presente Anexo I por duplicado en Madrid, a xx de xxxxx de 201X.

LA PARTE VENDEDORA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LA PARTE COMPRADORA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

ANEXO II – Condiciones Generales

Las Condiciones Generales del Contrato de compraventa de vivienda nueva informadas favorablemente, en los términos expuestos en los números primero y segundo del presente dictamen, son las siguientes:

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

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

SEGUNDA.- PRECIO

2.1. Precio y repercusión del IVA

El precio de la vivienda y anexos, en su caso, objeto del presente contrato, así como su forma de pago 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.

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

En el caso de que se produzca modificación de los tipos impositivos, el precio final, incluido IVA, pactado en el contrato será modificado en la cuantía que resulte de aplicar los tipos vigentes en la fecha de devengo. En ningún caso será aplicable el interés de demora por impago de las diferencias que pudieran resultar de la modificación de los tipos impositivos si el vendedor no ha instrumentado con antelación suficiente y notificado al comprador, el pago de tales diferencias.

TERCERA.- FORMA DE PAGO

3.1. Forma de pago

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

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

La cantidad pendiente a la entrega de llaves se abonará a la parte vendedora por el comprador en efectivo, cheque bancario o por transferencia en la cuenta bancaria que al efecto designe la parte vendedora.

CUARTA.- PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES.

4.1. Consulta del proyecto de obra

El proyecto de obra redactado y aprobado por el Arquitecto que figura en la parte expositiva del contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, conforme al cual se están efectuando las obras de edificación de la promoción y, en particular la vivienda y anexos objeto de dicho contrato, ha podido ser examinado por el comprador y está a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de las viviendas en las oficinas del vendedor, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad del vendedor.

Cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento del comprador.

4.2. Modificaciones del proyecto de obra

La parte vendedora se reserva el derecho de efectuar en las obras, las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este contrato.

Tales modificaciones, cuando sean motivadas por causas diligentemente no previsibles, deberán contar con la aprobación del adquirente si conllevan modificación del precio.

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

4.3. Modificaciones propuestas por el comprador

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

QUINTA.- ENTREGA.

5.1. Plazo de entrega y otorgamiento de escritura pública

La entrega de la vivienda se efectuará como máximo en la fecha pactada en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, siempre que la parte compradora hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que será autorizada por el notario elegido por la parte compradora de conformidad con lo acordado en el contrato de compraventa.

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

5.2. Resolución

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

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

5.3. Prórroga

Si el comprador optase por conceder prórroga, la vivienda le será entregada en el plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación, salvo que medie justa causa y siempre que la parte compradora haya cumplido las obligaciones que le incumben.

No obstante, siempre que el retraso superase el plazo de tres meses desde la concesión de la prórroga y fuera imputable al vendedor, éste deberá abonar al comprador, la cantidad que resulte de la aplicación durante el período de demora, del tipo de interés 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.

SEXTA.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

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

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 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.

SEPTIMA.- IMPAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS

En el supuesto de que la parte compradora no pagase a su vencimiento la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos del precio, 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 correspondiente o la resolución de este contrato, que se producirá mediante la declaración en tal sentido de la parte vendedora, notificada fehacientemente a la parte compradora, a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

Si optase por la resolución, la parte vendedora restituirá a la parte compradora, de las cantidades entregadas por ella, la parte que quede después de deducir y hacer suyo el ... % de las cantidades que debiera haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución, como cláusula penal por incumplimiento.

OCTAVA.- GASTOS QUE ASUME LA PARTE COMPRADORA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA VIVIENDA

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.

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.

NOVENA.- 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.
- El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

Son de cuenta de la parte compradora:

- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, que grava el contrato de compraventa.
- 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.

DECIMA.- 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.

UNDECIMA.- Fuero

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Madrid.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente Anexo II de Condiciones Generales por duplicado en Madrid, a xx de xxxxx de 201X.

LA PARTE VENDEDORA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LA PARTE COMPRADORA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX