

**contrato privado de compraventa de vivienda proyectada efectuada por promotor inmobiliario**

En \*, a \*

REUNIDOS:

De una parte, como parte vendedora por representación: (1)

DON \_\_\_\_\_, mayor de edad, casado, con domicilio a efecto de notificaciones en \_\_\_\_\_, y con D.N.I. número \_\_\_\_\_.

La parte vendedora interviene en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada " \_\_\_\_\_ S.L.", como Administrador Unico de la misma, que fue constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario de \_\_\_\_\_, Don \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo, cuyo C.I.F. es el número \_\_\_\_\_, con domicilio social en \_\_\_\_\_ y que consta inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_, al tomo \_\_\_\_\_, hoja \_\_\_\_\_

Fue nombrado Administrador Único mediante acuerdo de la Junta General de la sociedad elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de \_\_\_\_\_, Don \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo.

De otra parte, como parte compradora: (2) DON \_\_\_\_\_, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con DOÑA \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, y con D.N.I. número \_\_\_\_\_. La parte compradora interviene en este contrato en su propio nombre y derecho.

Ambas partes contratantes se reconocen recíprocamente capacidad legal para formalizar este contrato privado de compraventa en el concepto en el que intervienen en el mismo.

ANTECEDENTES

I.- PARCELA OBJETO DE ESTE CONTRATO

La sociedad mercantil denominada " \_\_\_\_\_ S.L." es dueña en pleno dominio de la siguiente parcela de terreno:

\* (3)

REFERENCIA CATASTRAL: \*

INSCRIPCIÓN: La finca descrita consta inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_ al tomo \_\_\_\_, libro \_\_\_\_, folio \_\_\_\_, finca registral número \_\_\_\_\_

TITULO: La finca descrita pertenece a la citada sociedad por compra a \_\_\_\_\_, según resulta de la escritura otorgada ante el Notario de \_\_\_\_\_, Don \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_\_

## II.- 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.

## III.- SITUACIÓN ARRENDATICIA

Se halla libre de arrendatarios y ocupantes, según manifestación de la parte vendedora.

## IV.- VIVIENDA PROYECTADA OBJETO DE ESTE CONTRATO

La sociedad mercantil denominada " \_\_\_\_\_ S.L." tiene proyectado construir sobre la parcela de terreno descrita en el apartado primero (I) de este contrato, un edificio de viviendas, garajes y locales comerciales, uno de cuyos departamentos es el siguiente:

(4)

VIVIENDA PRIMERO A del edificio sito en la localidad de \_\_\_\_\_, en la calle \_\_\_\_\_, número \_\_\_\_\_. Tiene una superficie construida de \_\_\_\_\_ metros cuadrados y útil de \_\_\_\_\_ metros cuadrados. Linda: al frente, por donde tiene su entrada, con \_\_\_\_\_; a la derecha entrando, con \_\_\_\_\_; a la izquierda entrando, con \_\_\_\_\_; y al fondo, con \_\_\_\_\_.

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en los elementos y gastos comunes de la comunidad de propietarios de \_\_\_\_\_ por ciento.

## V.- LEGALIDAD URBANISTICA

La parte vendedora declara que la parcela de terreno descrita en el apartado primero (I) de este contrato tiene la calificación urbanística de solar edificable, de acuerdo con la normativa urbanística del municipio.

Declara igualmente que el edificio proyectado del que forma parte la vivienda descrita en el apartado anterior, cuenta con licencia municipal de edificación concedida por el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_, copia de la cual quedará unida a este contrato.

## VI.- PROYECTO DE OBRAS(5)

El proyecto de obras que ha servido de base para la concesión de la licencia municipal de edificación, ha sido redactado por Don \_\_\_\_\_, Arquitecto del Colegio de Arquitectos de \_\_\_\_\_, con número de colegiado \_\_\_\_\_.

El proyecto de obras fue visado por el Colegio de Arquitectos citado anteriormente el día \_\_\_\_\_.

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.

VII.- De conformidad con los antecedentes expuestos, las personas que suscriben este documento tienen convenido un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FINCA PROYECTADA con arreglo a las estipulaciones que se expresan a continuación:

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- COMPRAVENTA

La sociedad mercantil " \_\_\_\_\_ S.L." vende la finca proyectada descrita en el apartado cuarto (IV) de este contrato a Don \_\_\_\_\_, que la adquiere para su sociedad conyugal de gananciales.

### SEGUNDA.- PRECIO DE VENTA

El precio de esta compraventa es el de \_\_\_\_\_ Euros. Del precio total estipulado, la parte compradora entrega a la parte vendedora en el momento de la firma de este contrato privado, como cantidad anticipada a cuenta del precio de venta estipulado y sin constituir arras o señal, la cantidad de \_\_\_\_\_ Euros.

El pago del resto del precio estipulado se abonará el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la vivienda. La cantidad pendiente de pago no devengará interés alguno a favor de la parte vendedora. 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. (6)

### TERCERA.- 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 la vivienda objeto de este contrato mediante su comparecencia ante Notario en el plazo máximo de cuatro meses contados desde la fecha de la terminación de la edificación.

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 de 21 de abril de 1.989, 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.

### CUARTA.- GARANTIA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS

La parte vendedora declara y hace constar que ha garantizado la devolución, en su caso, del importe total de las cantidades anticipadas por la parte compradora mediante aval bancario prestado a su favor por la entidad de crédito denominada " \_\_\_\_\_", habiendo quedado formalizado el aval mediante póliza intervenida por el Notario de \_\_\_\_\_ Don \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_\_.

La parte vendedora entrega a la parte compradora en el momento de la firma de este contrato privado una copia del citado aval bancario.

#### 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.

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

La parte vendedora deberá tener terminado el edificio en todo caso antes del día \_\_\_\_\_.

#### SEXTA.- CARACTERISTICAS DE LA FINCA PROYECTADA

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 la superficie, 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. Igualmente se entienden integradas en este contrato de compraventa como estipulaciones del mismo, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 515 de 21 de abril de 1.989, las características arquitectónicas, estructurales, funcionales y ornamentales y los servicios del edificio que resultan de la publicidad promocional realizada por la parte vendedora bien directamente o por medio de cualesquiera otras personas o entidades a quienes la parte vendedora haya encomendado en cualquier forma la promoción y venta de las fincas.

En cuanto a la configuración y acabado interiores de la finca, ésta deberá cumplir las siguientes características y especificaciones:

En cuanto a la configuración y acabado interiores de la finca, ésta deberá cumplir las siguientes características y especificaciones:

\* (7)

#### SEPTIMA.- 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.

#### OCTAVA.- 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.

#### NOVENA.- 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 y que grave la finca objeto de este contrato, siendo de cuenta de la parte compradora los gastos de cualquier tipo que se deriven del otorgamiento de la escritura de subrogación.

Si a la parte compradora no le conviniese subrogarse en el préstamo o crédito concedido a la parte vendedora, deberá manifestarlo así a la parte vendedora con al menos cuarenta y cinco días naturales de antelación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En tal caso, la parte vendedora 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.

#### DECIMA.- RESOLUCION DEL CONTRATO Y CLAUSULA PENAL

Si la parte vendedora incumpliese su obligación de entregar a la parte compradora la vivienda proyectada en la fecha estipulada, conforme a las condiciones y características de la misma que han sido convenidas, quedará resuelto el presente contrato, a menos

que la parte compradora consienta en conceder a la parte vendedora un nuevo plazo para la entrega de la vivienda, transcurrido el cual sin realizar la entrega se entenderá en todo caso resuelto el contrato. En caso de resolución del contrato, la parte vendedora deberá devolver a la parte compradora las cantidades que ésta haya anticipado a cuenta del precio estipulado, incrementadas, de conformidad con lo establecido en la Ley 57, de 27 de julio de 1968, en una cantidad igual al interés legal del dinero aplicado a las mismas 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.

Por otra parte, llegado el caso de la resolución del contrato, 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 de las cantidades anticipadas por la parte compradora.

Nota 1 Indicar los datos de la sociedad vendedora de la forma más completa posible, haciendo mención de los datos de inscripción en el Registro Mercantil y su C.I.F. En cuanto al representante de la sociedad vendedora, deberá expresarse si es un apoderado (con reseña del poder en este caso) o si es Administrador Unico, Administrador Solidario, Administradores Mancomunados, Consejero-Delegado, etc.. En todo caso, es importante comprobar y expresar en el contrato que el representante de la sociedad tiene facultades suficientes para intervenir en el contrato en nombre de dicha sociedad.

Nota 2 Expresar los datos personales del comprador. Es importante indicar el régimen económico del matrimonio (gananciales, separación de bienes...)

Nota 3 Deberá reflejarse una descripción exacta de la parcela sobre la que se construirá el edificio, según lo que resulten de los títulos de propiedad y de los libros del Registro de la Propiedad, con indicación en todo caso de tales títulos de propiedad, de los datos de inscripción en el Registro y la referencia catastral de la parcela para una identificación exacta de la misma.

Nota 4 La vivienda proyectada que es objeto del contrato deberá describirse de la forma más completa posible, con arreglo a los datos que resulten del proyecto de obras

Nota 5 Es conveniente unir al contrato fotocopias de los planos del proyecto de obras para una correcta identificación de la finca proyectada objeto del contrato.

Nota 6 La entrega de un anticipo del precio total estipulado puede configurarse con el carácter de arras o señal o como simple anticipo. En el primer caso, cualquiera de las partes contratantes puede desistir unilateralmente del contrato, con la sola condición de perder la cantidad entregada como arras o señal si quien desiste es el comprador, y de devolver duplicada la señal entrega si quien desiste es el comprador. Por el contrato, si el anticipo no se configura expresamente en el contrato como arras o señal, ni el vendedor ni el comprador tienen derecho a desistir unilateralmente del contrato.

Nota 7 Es conveniente expresar con el mayor detalle y precisión que sea posible las características de acabado que debe reunir la finca proyectada que se vende