

COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL

En..... de ... a ... de ... de ...

REUNIDOS

-De una parte, Don mayor de edad, soltero, vecino de domiciliado en con D.N.I. número ..., en lo sucesivo vendedor o parte vendedora ...

-Y de otra, Don ..., casado con Doña con el régimen económico matrimonial de ..., según mayores de edad, vecinos de ..., con domicilio en ... y DD.NN.III. número/s ... y ... en lo sucesivo compradores o parte compradora.

INTERVIENEN

Don ... en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación de Doña ... y de Doña ..., integrantes todos ellos de la denominada "..... y otros, Comunidad de Bienes" representación conferida en virtud de escritura pública de apoderamiento de fecha ... otorgada en ... bajo el número ... de Protocolo, autorizada por el Notado ... La citada Comunidad de Bienes se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas del Ministerio de Economía y Hacienda, con el C.I.F. ...

-Y Don/Doña ...

DECLARAN

PRIMERO. Que los Sres. Don ..., Doña ... y Doña como integrantes de la Comunidad de Bienes mencionada, son dueños en pleno dominio por terceras partes indivisas de una finca sita en calle con una superficie total de ... M2 inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad de ... Número ..., Libro Sección folio finca inscripción ...

SEGUNDO. Sobre la finca antes citada están construyendo un edificio integrado por ... viviendas de protección oficial (Calificación Provisional concedida por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad Autónoma de.....con fecha según expediente ... , local y sótano ...

Título: Escritura pública de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal de fecha otorgada en ... bajo el número ... de Protocolo, autorizada por la Notario Doña ...

TERCERO. Según el referido título la primera planta, la segunda planta y la tercera planta alta o planta de ático se destinan a la construcción de las viviendas.

La primera y segunda plantas altas se destinan, cada una de ellas, a viviendas, de tipo con acceso independiente, todas ellas, a través de escalera interior y ascensor de comunicación con el zaguán abierto en la calle existiendo además a la altura de la primera planta alta un patio de luces.

La tercera planta alta o planta de ático se destina a ... viviendas, de tipo....con acceso independiente, todas ellas, a través de escalera interior y ascensor de comunicación con el zaguán abierto en la calle ...

Las superficies de las viviendas ubicadas en las plantas altas, según sus tipos, son las siguientes: Vivienda tipo con una superficie edificada de ... metros cuadrados para una útil de ... ; Vivienda tipo con una superficie edificada de....., metros cuadrados, para una útil de ... metros cuadrados; Vivienda tipo ..., con superficie edificada de ... metros cuadrados, para una útil de ... metros cuadrados. Vivienda tipo con una superficie edificada ... metros

cuadrados, para una util... metros cuadrados; y Vivienda tipo con una superficie edificada de ...metros. cuadrados, para una útil de ... metros cuadrados ...

El total edificio se encuentra cubierto de terraza visitable a la catalana, ubicándose en ella los casetones de escalera de acceso y ascensor que se encuentran cubiertos de teja y linda: Norte, derecha entrando,... ; Sur, izquierda, ... ; Este o frente, ... ; y Oeste o espalda,

CUARTO. Cada una de las viviendas está integrada en la Comunidad de Propietarios del edificio como uno de sus inmuebles horizontales, rigiéndose por las normas de la Ley de 21 de julio de 1960 y disposiciones complementarias, con las especificaciones contenidas en la escritura pública de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal antes aludida.

QUINTO. Las obras se están ejecutando conforme al Proyecto y bajo dirección del Arquitecto Don ..., colegiado número ... perteneciente al Ilustre Colegio de Arquitectos de con domicilio en esta localidad, calle ...

La construcción ha sido contratada con la empresa "xx, S.L" , constituida en virtud de escritura pública de fecha autorizada por el Notario de ... Don con el número ... de su Protocolo y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de con domicilio en calle y con C.I.F. número ...

SEXTO. El vendedor ha obtenido de la Caja un préstamo con la garantía hipotecaria de las viviendas antes mencionadas, para la construcción y, posterior adquisición de las mismas, en virtud de escritura pública de fecha..., autorizada por el Notario de... Don... con el número ... de su Protocolo, habiendo causado las oportunas inscripciones registrales, y en cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles relativas a viviendas del Plan aplicable devengando los créditos a favor de la Caja un interés del ... % nominal anual (siendo la T.A.E o Tasa Anual Equivalente del..... % calculada sobre el tipo de interés inicial), y con anualidades crecientes al ...% para aquellos adquirentes cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de ... veces el salario mínimo interprofesional, y/o de ... veces el salario mínimo cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad.

Salvo que la legislación variara al respecto, el préstamo habrá de amortizarse en el plazo de quince años contados a partir de la fecha de terminación del 4 periodo de carencia (actualmente ... años), salvo que con anterioridad a su término, se produzca la subrogación formal del adquirente en la carga hipotecaria, en cuyo caso la carencia quedará extinguida en el mismo mes en que se notifique la transmisión de la vivienda a la entidad crediticia, mediante la presentación de la correspondiente escritura pública, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Si la parte compradora cuenta con ingresos familiares ponderados no superiores a ... veces el salario mínimo interprofesional, y se cumplen los demás requisitos previstos en la legislación vigente para la obtención de ayudas económicas directas, para la adquisición de la vivienda puede solicitar al Ministerio de Obras Públicas y Transportes y a la Comunidad Autónoma de la Región de hasta el ... y dentro del cupo convenido entre el citado Ministerio y la Comunidad, las siguientes ayudas:

a) ...

b) ...

c) ...

La parte compradora queda informada de su derecho a solicitar préstamo directo. Con independencia de que la subvención personal se obtenga o no, la parte compradora se compromete a hacer efectivo a la vendedora el importe de dicha subvención en el acto de entrega de llaves y toma de posesión de la vivienda.

SEPTIMO. La parte vendedora dispone de la autorización necesaria para poder percibir de la parte compradora durante el periodo de construcción, cantidades a cuenta del total que haya de satisfacer por precio de adquisición.

OCTAVO. La parte compradora reconoce que en este acto recibe la información y se pone a su disposición la documentación a que alude el Real Decreto 5151/1989 de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, y de cuyo texto también se pone una copia a su disposición; y particularmente lo siguiente: escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal; licencia de edificación y prórroga; plano de la vivienda; cédula de calificación provisional de vivienda de protección oficial; escritura pública de préstamo con hipoteca; escritura de apoderamiento; y el proyecto redactado por el arquitecto: ...

Igualmente, la parte compradora queda informada de las subvenciones y ayudas económicas directas que para la adquisición de esta vivienda puede solicitar y obtener conforme a la legislación vigente; así como de su derecho de solicitar un préstamo directo.

Con independencia de que la subvención personal se obtenga o no, la parte compradora se compromete a hacer efectivo el importe de dicha subvención a la parte vendedora en el acto de entrega de llaves y toma de posesión de la vivienda.

NOVENO. Habiendo convenido la compraventa de una de las viviendas, otorgan el presente contrato sujeto a las disposiciones legales que le sean de aplicación, y con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Don ..., vende y transmite a Don/Doña que acepta/n en el presente acto, la vivienda que a continuación se describe: Vivienda tipo situada en la ... planta alta del edificio antes mencionado, dotada de acceso independiente a través de escalera interior y ascensor de comunicación con el zaguán de planta baja, con una superficie de para una útil de.....

-Título: Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal de fecha ... antes mencionada, siendo el piso o departamento n.9 ... de la citada escritura, siendo su cuota de.....

-Inscripción: Registro de la Propiedad de ... Número Sección ..., Libro.....folio n.º finca registral n.º....., inscripción 1ª....

-Cargas: Las relacionadas en la escritura de préstamo con hipoteca antes mencionada, y en concreto respondiendo la citada finca de ... millones de euros que es el principal del préstamo que garantiza; de.....de euros por intereses de tres años; de ... de euros para prestaciones accesorias de ... de euros para costas y gastos, constituyéndose sobre la misma hipoteca a favor de la Caja .. (inscripción ...)

Según la referida escritura de préstamo con hipoteca, las cuotas mensuales crecientes para reintegro del préstamo son las siguientes: 1º año ... euros., mes; 2º año ... euros. al mes; 3º año ... euros. al mes; 4º año ... euros. Al mes. 5.º año ... euros. al mes; 6.º año ... euros. al mes; 7.º año ... euros. al mes, 8º año ... euros. al mes; 9.º año ... euros. al mes; 10.º añoeuros. al mes; 11º año ... euros. al mes; 12.º año ... euros. al mes; 13.º año euros. al mes; 14º año ... euros. al mes y 15.º año ... euros. al mes ...

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda vendida, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio, libre de arrendatarios y ocupantes.

La parte compradora manifiesta bajo su responsabilidad que integran unidad familiar ... personas, según las normas del I.R.P.F.; de los que contribuyen a los ingresos familiares, con una parte, cada uno de ellos superior al ...%

Referencia catastral.

SEGUNDA. El precio de compraventa se fija en la cantidad de... euros con más la repercusión del Impuesto Sobre el Valor Añadido (I.V.A.), que en la actualidad es del ... por ciento, lo que supone un importe total de

El precio será satisfecho de la siguiente forma:

- Precio de la vivienda ... euros. I.V.A. %...euros. PRECIO TOTAL ... euros. Dedución por subrogación en préstamo hipotecario euros. Entrega a cuenta en este acto mediante ... euros. RESTA ... euros.

- Dicho resto (en importe de euros.), se obliga la parte compradora a pagar mediante:

1.º) pagos respectivamente de durante la construcción, con vencimientos sucesivos en fechas, a partir del día

2.º)

Es condición necesaria para la recepción de las llaves y toma de posesión de la vivienda tener pagadas las cantidades anteriormente reseñadas, en cuyas cantidades se incluyen los intereses correspondientes al ... % de interés nominal.

De existir diferencia entre los metros previstos en la Cédula de Calificación Provisional y la Definitiva que se expida, dicha diferencia, ya sea en más o en menos, se liquidará a la entrega de llaves y toma de posesión de la vivienda.

En las cantidades antes consignadas se han incluido las cuotas M impuesto Sobre el Valor Añadido (I.V.A.) que gravan la entrega de la vivienda, habiéndose previsto el tipo impositivo vigente en la actualidad, que es del ... %.

De dicho precio, la parte compradora retiene en su poder y descuenta la cantidad correspondiente al principal del préstamo hipotecario obtenido por la vendedora, y aceptando que la parte vendedora reciba esa cantidad de la Caja, y comprometiéndose la parte compradora a asumir en el momento de la firma de la escritura pública y subrogación del préstamo la condición jurídica del deudor y, consecuentemente, a hacer efectivo su pago así como los intereses, comisiones, y amortizaciones que correspondan en los plazos y condiciones fijados, subrogándose en las garantía, incluso reales, que se establezcan y subrogándose no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca sino también en la obligación personal con ella garantizada, siempre que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria; en el supuesto de no obtenerse dicha conformidad, la parte compradora se obliga a pagar a la vendedora el total del importe previsto para dicho préstamo, en el plazo de ... meses desde el día de hoy, ya sea obteniendo un préstamo directo al comprador o un préstamo libre, siendo de cuenta de la compradora la ... de los gastos e impuestos de cancelación y demás de ello derivados en cuanto al obtenido por la vendedora.

TERCERA. La parte vendedora se reserva el derecho de efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas, así como aquellas otras que le sean autorizadas y vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas o comerciales durante su ejecución.

La finalización de las obras se fija inicialmente en el día ...

CUARTA. La vivienda será entregada a la parte compradora en el plazo máximo de ... meses a contar desde la concesión de la Calificación Definitiva, salvo que dicho plazo sea prorrogado en legal forma, y siempre que el comprador haya cumplido la totalidad de las obligaciones que le incumben.

Con la entrega de las llaves se considerará consumida la compraventa, no pudiendo la parte compradora, hasta tanto no haya satisfecho totalmente el precio definitivo a la vendedora, ceder en todo o en parte ningún derecho a tercera persona sin el consentimiento escrito de la parte vendedora, según disponen los artículos 1203 y siguientes del Código Civil. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del contrato en la forma que se establece en la estipulación octava.

El acto de entrega de la vivienda se hará coincidir con el de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que será autorizada por los Notarios Don/Doña ... o, en su caso, Don/Doña ... designado por la parte compradora, dentro de la plaza de y en ella se garantizará el precio aplazado, a elección de la parte vendedora, bien con hipoteca o bien con condición resolutoria expresa o explícita que se establece en la estipulación octava.

La vivienda deberá ser ocupada por la parte compradora en el mínimo de ... meses, a partir de su entrega, y destinada a residencia

QUINTA. La parte compradora podrá instar la resolución de este en el caso de que se denegare la Calificación Definitiva o las obras no se terminasen dentro del plazo fijado o prórrogas reglamentarias concedidas, o si no se devolviese un préstamo cualificado legalmente establecido.

Para el caso de que instase la resolución de este contrato por las indicadas, las cantidades recibidas, que se ingresarán en la cuenta especial numero ... abierta en la entidad Sucursal de le serán devueltas al adquirente en unión de sus intereses legales correspondientes. El cumplimiento de esta se garantiza mediante aval o póliza de seguro.

SEXTA. En los casos de modificaciones de obras previstos en la estipulación cuarta, la parte compradora autoriza a la parte vendedora para que, en su caso pueda modificar la declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal del edificio.

Asimismo, se compromete y obliga expresamente a cumplir las normas para regular el régimen de propiedad horizontal se han establecido y autoriza a la parte vendedora para que convoque la primera reunión de copropietarios a fin de Comunidad, en la que se designe el Presidente y el Secretario Administrador.

La parte vendedora, pues, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación, el lugar, día y hora de la reunión a la que, caso de no asistir por sí mismo o representada la parte compradora, ésta lo estará a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma de la propia parte vendedora, en quien delega de hoy para entonces sus derechos voz y voto.

Asimismo, la parte compradora faculta expresamente a la vendedora a que en nombre de la Comunidad contrate los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio.

SEPTIMA. A partir de la entrega de llaves y en tanto no se haya satisfecho la totalidad del precio aplazado, la parte compradora se obliga a tener asegurada contra el riesgo de incendios la vivienda adquirida, en una Compañía de Seguros prima fija, por cantidad no inferior a la adecuada, y a pagar puntualmente las primas devengadas, siendo causa de expresa resolución el incumplimiento de esta obligación. En dicha póliza se hará constar que en caso de siniestro no se abonará nada alguna por la compañía de Seguros sin el consentimiento de la parte vendedora, quien quedará automáticamente subrogada en los derechos del asegurado una cantidad igual al importe del débito en la fecha del siniestro.

A los fines indicados, la parte compradora solicita de la vendedora contrate en nombre de la Comunidad, una póliza de seguro que cubra el incendio del edificio, obligándose la parte compradora a sufragar el prima que corresponda a la vivienda adquirida, autorizándole expresamente a firmar cuantos documentos sea precisos para dicho fin.

OCTAVA. En caso de impago por la compradora a su vencimiento cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos de amortización del o de los intereses pactados conforme a lo establecido en la estipulación segunda la parte vendedora quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, según la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigir el abono correspondiente o la resolución de este contrato, que 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; a cuyo fin se señala como domicilio M deudor el que figura en este documento o el de la vivienda, caso de haberse entregado las llaves de la misma.

La resolución del contrato llevará consigo, en el supuesto de haberse producido la ocupación, el desalojo inmediato de la vivienda por la parte compradora o por quienes de él deriven su derecho, ya sea éste real o personal o tenga su origen en cualquier clase de título, incluido expresamente el de arrendamiento.

Por la resolución, la parte vendedora restituirá a la compradora, de las cantidades entregadas por la misma, la parte que quede de deducir y hacer suyos, por los conceptos que se indican, los importes siguientes: El de ... de las cantidades que debiera haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución, como cláusula pena; por incumplimientos.

De mutuo acuerdo las partes establecen que los intereses de demora, en caso de impago o retraso en el pago, se fijan en el ... de interés anual simple, contados a partir de la fecha en que aquella se produzca.

NOVENA. A partir del día en el que se ponga a su disposición la vivienda, la compradora se obliga a:

1.º) Participar en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio conforme al porcentaje o cuota que le corresponda.

2.º) 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 correspondan.

DECIMA. La parte vendedora pondrá a disposición de la compradora un ejemplar del contrato debidamente visado por Dirección General de Vivienda de la Comunidad Autónoma de ...

UNDECIMA. La parte vendedora ha satisfecho los gastos concernientes a la declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, así como los de constitución y división del préstamo con garantía hipotecaria, ya aludidos en la parte expositiva de este contrato. Será de su cuenta la primera copia de la escritura de compraventa que hay que enviar a la entidad de crédito para la subrogación.

En cuanto a los intereses del préstamo, la parte vendedora pagará los que se devenguen con anterioridad a la fecha en que se ponga a disposición de la compradora la vivienda, siendo de cuenta de dicha parte compradora los originados a partir de dicho momento con independencia de la fecha de otorgamiento efectivo de la escritura por la que se formalice la compraventa y, en su caso, la subrogación en dicho préstamo. Asimismo, y 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 interés que devengue la parte no recibida del mismo y al tipo aplicable legalmente a dicho préstamo. El importe total de estos intereses deberá de ser satisfecho por la parte compradora a la vendedora dentro del plazo de los treinta días siguientes en que la vendedora le notifique el correspondiente cargo.

DUODECIMA. La parte vendedora repercutirá a la compradora, que a su vez vendrá obligada a pagarlo, el importe íntegro de; Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) que grava la entrega de la vivienda objeto del presente contrato.

La repercusión total se realizará sobre la base de la contraprestación total incluidos en su caso los intereses de la parte aplazada por la vendedora. También formarán parte de esa base la subvención que en su caso obtenga la parte compradora y los intereses de demora que por retraso en el pago pudieran producirse.

Dicha repercusión se efectuará a medida que se produzca el devengo de; 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 de la parte compradora, en cuyo momento la compradora efectuará el oportuno pago.

Los tipos impositivos serán los vigentes en las sucesivas fechas de devengos parciales, conforme a las normas reguladoras del impuesto, siendo en la actualidad del ... %.

En el supuesto de resolución del presente contrato, la parte vendedora retendrá las cantidades que al efecto se estipulan en las cláusulas anteriores, así como las cuotas del Impuesto del Valor Añadido que correspondan.

Todos los demás impuestos, gastos y arbitrios, que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, así como los correspondientes en su caso a la constitución de garantía sobre el precio aplazado, serán de cuenta de la parte compradora. Para atender al pago de estos gastos, la parte compradora efectuará la correspondiente provisión de fondos en el momento en el que le sea puesta a su disposición la vivienda.

DECIMOTERCERA. Esta vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones del régimen de protección oficial, por lo que las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva, y los precios de renta y venta no podrán exceder los límites establecidos.

Deberá ser destinada a domicilio habitual y permanente de su titular, sin que pueda poseer otras viviendas de protección oficial con igual destino, y mantenida en buen estado de conservación.

El percibo de la subvención impide a la parte compradora la transmisión o cesión de por cualquier título de la vivienda durante el período de cinco años, salvo reintegro de la cantidad percibida, incrementada en los intereses legales desde su percepción.

DECIMOCUARTA. Las partes, con renuncia expresa de su fuero propia acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación de este contrato a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de ...

Cláusula adicional para contratos de residentes y no residentes en localidad de ubicación de las viviendas:

En este acto la parte compradora hace constar que es residente en el lugar de ubicación de la vivienda objeto del presente contrato, y en su consecuencia, aceptan y acuerdan lo establecido en el apartado ... que a continuación se expone:

PRIMERA. Residentes:

La parte compradora se compromete a dedicar la vivienda objeto de este contrato a su domicilio habitual y permanente y ocuparla dentro de; plazo de tres meses desde la entrega o, en su caso, a cederla a residente habitual en la localidad mediante contrato debidamente visado en dicho plazo.

Asimismo se hace constar que la parte compradora de la vivienda tiene su residencia habitual y permanente en la localidad en que se haya situada la vivienda objeto de este contrato, lo que acredita con la correspondiente certificación municipal anexa ...

SEGUNDA. No residentes:

La parte compradora no reúne la condición de residente en la localidad, justificando la motivación de la presente compraventa por ...

El comprador se compromete a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando su residencia en el plazo de tres meses desde su entrega, mediante el correspondiente certificado municipal ante el órgano competente para el visado del contrato, o a prestar en dicho plazo contrato de arrendamiento o cesión de uso para su visado, caso de ceder la vivienda a un residente en la localidad.

En cualquier caso, la parte compradora manifiesta conocer que el incumplimiento de los compromisos citados, así como el mantener habitualmente desocupada la vivienda, dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, implicará necesariamente: además de las sanciones pecuniaria que correspondan, la descalificación de la vivienda que obligará al reintegro de los beneficios económicos percibidos y de las exenciones o bonificaciones disfrutadas, con los incrementos de los intereses legales y, en su caso, con la diferencia entre los intereses del préstamo y el interés legal, no pudiendo además concertar dicho propietario ni ventas ni arrendamientos a precios superiores de los reglamentariamente aplicables ni minorar las condiciones de los servicios prestados, durante el plazo de cinco años desde la descalificación.

Ambas partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento, en cinco ejemplares, en el lugar y fecha al principio indicados.

El vendedor

El comprador