



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA ANTES O DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (II)

En a de de

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales,), (soltero, separado, divorciado, emancipado) (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante)

(D./Dña.)

(Para el supuesto de que sean varios los compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará "Vendedor".

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o), (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a)



..... de C.P., (calle, plaza, avenida) número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

(Afirma/n) bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará "Comprador"

1. En su propio nombre (D./Dña.)
2. (D./Dña.) en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) mayor de edad, (casado/a) (en régimen de separación de bienes, gananciales, o) (soltero/separado/divorciado/emancipado), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida) número, piso, con (N.I.F. número /con tarjeta de residencia número, expedida en el día de de ante), según poderes otorgados ante el Notario de (D./Dña.) el día de de con número de protocolo del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.



(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

3. Como Administrador de la sociedad con N.I.F. número y domicilio en calle número constituida el día ante el Notario (D./Dña.) resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) de la escritura de fecha de de del Notario de (D./Dña.) con el número de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de a la hoja, inscripción número manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

PRIMERO.-

1. A) Que el Vendedor (es titular de un derecho de permuta sobre la finca que a continuación se describe en virtud del contrato firmado con quien/es propietario registral de la finca que se detallará a continuación/es propietario de la siguiente finca en virtud del contrato de compra de fecha de de o/de la Escritura Pública de Compra de fecha de de ante el Notario)

Porción de terreno edificable sito en el término de procedente de de superficie metros decímetros cuadrados, equivalentes a palmos cuadrados.

Linda: al frente con, derecha entrando con, fondo con, a izquierda con resto de la mayor de que se segrega.

Inscrito en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, finca número, inscripción

Para una mayor concreción se acompaña al presente plano de la finca descrita que es firmado por las partes como anexo número UNO.

2. B) Que es propietario el Vendedor de la vivienda en construcción que se describe tal como resulta de la Escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal



de fecha de de otorgada ante el Notario de (D./Dña.), copia de la cual se entrega al Comprador, Vivienda en construcción con una superficie útil de

SEGUNDO.-

1. Se entrega al Comprador una copia (del contrato de permuta/del contrato de compraventa/de la escritura pública en virtud de la cual el Vendedor puede transmitir los derechos a que se hace referencia en este contrato)
2. Se entrega al Comprador copia de la Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal.

TERCERO.- Que el (solar/vivienda) anteriormente (descrito/a) (se halla totalmente libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes o/se halla afecto/a a hipoteca del Banco/Caja constituida el día ante el Notario D./Dña. inscrita en el Registro de la Propiedad de al tomo libro sección folio finca número a un interés del con vencimientos mensuales/trimestrales de importe correspondiendo a estas viviendas una responsabilidad hipotecaria de, censo, servidumbres de embargo de que se obliga el Vendedor a cancelar a su total costa en el plazo de y justificar dicha liberación a la parte Compradora)

CUARTO.- El constructor es el propio vendedor o es (D./Dña.), (vecino/a) de C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso, con N.I.F. número o con (tarjeta de residencia número), expedida en el día de de ante o la sociedad con domicilio social en (calle, plaza, avenida), número, piso, con N.I.F. número

QUINTO.- Que interesando a la parte Compradora la adquisición de una vivienda de las que se construirán en la promoción que se está efectuando en la finca sita en (calle/avenida/paraje) convienen el presente contrato de compraventa sujeto a los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.- El Vendedor, vende a (D./Dña.), (quien/es) (compra/n) a razón de por 100 cada uno de ellos (la vivienda a construir sita en/que se edificará en el edificio a construir sobre la finca anteriormente descrita o/ que se está construyendo)

SEGUNDO.- La vivienda (se ha descrito anteriormente o/tendrá la siguiente descripción cuando se haga la Declaración de Obra Nueva:



Vivienda en calle/avda. número, situada en la planta donde le corresponde la puerta de metros cuadrados de superficie útil, habitaciones, comedor, baños, servicios, terraza de metros cuadrados)

La vivienda se entregará con cocina equipada de los siguientes electrodomésticos, marca, modelo, más armarios. Los sanitarios serán de la marca, modelo Los acabados tendrán las siguientes características El suelo será de (parquet/terrazo/cerámica de) La calefacción será de la marca

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Memoria del Arquitecto (D./Dña.), con domicilio en C.P., (calle, plaza, avenida), número, piso autor del Proyecto y Director de obra y según el plano de la vivienda que se acompaña firmado por las partes como anexo número en el que se detalla los diversos enseres que se entregarán con la vivienda, así como descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

TERCERO.- El precio de la presente compraventa de vivienda a realizar es la cantidad de euros (en letra y número) que se entregarán en la siguiente forma:

- a) En cuanto a euros (en letra y número) se reciben en este acto (mediante cheque número del Banco/Caja/en efectivo metálico para las que este documento sirve de la más formal carta de pago haciéndose cargo el comprador de la hipoteca que grava la vivienda por importe de euros de principal según el último recibo por lo que dicha cantidad se descuenta del precio de la vivienda siendo de cargo de la vendedora la cancelación de la misma)
- b) En cuanto a euros (en letra y número) se entregarán a la parte Vendedora por todo el día de de (en cuyo momento estará terminada la vivienda/en cuyo momento el Vendedor justificará haber pagado las cargas citadas o/)
- c) En cuanto a euros (en letra y número) se entregarán a la parte Vendedora por todo el día de de en cuyo momento estará terminada la vivienda.
- d) En cuanto a euros (en letra y número) se entregarán a la parte Vendedora por todo el día de de en el momento de la firma de la Escritura Pública de venta y puesta a disposición de la vivienda con entrega de la posesión a la parte Vendedora, con la correspondiente Cédula de Habitabilidad y los "boletines" de todos los instaladores.

.....



Estas cantidades no devengan interés alguno si son abonadas a su respectivo vencimiento o devengarán el interés del que ya está incorporado en las cantidades citadas.

CUARTO.- (La vivienda estará terminada, con las mismas características y materiales que las demás que se construyan en la finca/A la vivienda se le incorporarán ya incluido en el precio las siguientes mejoras)

QUINTO.- Se entenderá entregada la vivienda siempre que la Vendedora entregue a la Compradora la Cédula de Habitabilidad de la vivienda y licencia de ocupación si fuera exigida en el Ayuntamiento de, así como los correspondientes "boletines" de los instaladores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas,, para que con ellos pueda contratar la conexión de las mismas a la vivienda.

Se adjunta Memoria de Calidades de la vivienda formando parte del presente contrato como anexo número sometiéndose en su ejecución en todos los detalles a la licencia de obras.

SEXTO.- Los impuestos y gastos serán abonados conforme a ley y a título enunciativo se hace constar que todos los ocasionados por la declaración de obra nueva y constitución de Propiedad Horizontal, licencias o permisos y los que graven la transmisión a favor de la parte Vendedora hasta que la vivienda esté a nombre de la misma en el Registro de la Propiedad serán de cargo de la misma y los de adquisición de la vivienda ya edificada a nombre de la Compradora.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será abonado por la Vendedora.

En cuanto al Impuesto sobre el Valor Añadido deberá abonarle el Comprador al Vendedor en los plazos y forma establecidos en este acto.

El importe de correspondiente al por 100 del precio pagado en el día de hoy se entrega en este acto (mediante cheque/en efectivo)

SÉPTIMO.- Todos los gastos de edificación y urbanísticos que ocasione la construcción, hasta la entrega de la obra terminada habitable y con la Cédula de Habitabilidad serán enteramente de cargo de la Vendedora respondiendo de los defectos de la obra en los términos y plazos establecidos en el artículo 1591 del Código Civil.

OCTAVO.- En el supuesto de que el Comprador no abonara las cantidades pactadas en el presente contrato en el plazo y forma establecidos quedará el mismo sin valor ni efecto alguno haciendo suyas la parte Vendedora las cantidades que hubiera recibido de la Compradora (sin derecho de ésta a reclamar indemnización de clase alguna/se retornarán al Comprador el por 100 de las cantidades entregadas hasta el momento en que incurra en morosidad)

NOVENO.- La Vendedora se obliga a entregar la vivienda en el plazo de (meses/año/años) a partir del día de hoy, o sea, por todo el día de de En el supuesto de que no se solicitara y concediera la licencia de obras en el plazo de meses a contar desde hoy, la parte



Vendedora se obliga a entregar a la parte Compradora inmediatamente que sea requerida para ello la cantidad recibida, más el interés legal del dinero más dos puntos por el plazo que medie entre el día de hoy y el día de la devolución efectiva haciéndose constar que los adquirentes desean adquirir la vivienda para destinarla a su domicilio familiar permanente.

DÉCIMO.- En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas, se entregan al comprador sin cargo alguno:

- Copia de la licencia de obras número concedida en fecha por el Ayuntamiento de
- Copia de la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento de
- Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de propietarios (si existen).
- Contratos de servicios y suministros.
- Justificante de estar el solar y la vivienda al corriente del pago de impuestos.

UNDÉCIMO.- El comprador tiene derecho a elegir el Notario en que se llevará a cabo la Escritura Pública.

DUODÉCIMO.- Se entrega al comprador plano con descripción y trazado detallado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, garantías de las mismas y medidas de seguridad contra incendios existentes en el inmueble. Asimismo se acompañarán instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial del inmueble en caso de emergencia así como instrucciones para el uso y mantenimiento de los productos de la construcción incorporados al edificio y vivienda en particular.

DECIMOTERCERO.- A efectos de cumplimiento del artículo 7 del Real Decreto citado, de la Ley 57/1968 de 27 de julio y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación se pone a disposición del comprador copia del documento de formalización de las garantías para las cantidades recibidas en el día de hoy y las que se entregarán a cuenta antes de la terminación de la obra.

DECIMOCUARTO.- Cualquier modificación de este contrato o de las obras a ejecutar u obras complementarias que desee el comprador o el vendedor tendrán que pactarse necesariamente por escrito.

DECIMOQUINTO.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, se someten a los Tribunales y Juzgados correspondiente al del Municipio en el cual se halla ubicada la vivienda que se adquiere en el presente contrato.

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.