

## Contrato de Compraventa de Vivienda

En Madrid a de de 2023

**OBJETO.- “ARROYO HOMES “**

**Calle Dinamarca 16-30 o Calle Rep. Checa 13-31, Arroyomolinos.**

### REUNIDOS

De una parte, D. Oscar Gómez Rojo, mayor de edad, casado, con D.N.I. nº 50838672-R y domicilio a efectos del presente contrato en la calle Serrano, nº 32, 28001 Madrid.

Y de otra, D ( nombre) , mayor de edad, ( estado civil), con DNI( número), y Dña. D ( nombre) , mayor de edad, ( estado civil) y con domicilio a efectos del presente contrato en ( dirección)

### INTERVIENEN

El primero en nombre de BIMARAN ARROYOMOLINOS 2022 S.L., en lo sucesivo “LA PROMOTORA” O “LA VENDEDORA”, con C.I.F. núm: B-09854050 en virtud de la escritura de constitución realizada por el notario D. Salvador barón Rivero con número de protocolo 494 inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 42820, folio 155 inscripción 1ª hoja M-757107 y domiciliada en Madrid, calle Serrano nº 32, representada en este acto por D. Oscar Gómez Rojo, con D.N.I. núm. 50838672 R, en virtud de poder otorgado al efecto ante el Notario de Madrid, D. Salvador Barón Rivero, con fecha 1 de junio de 2022, con el número 1.328 de su protocolo.

El segundo en su propio nombre y derecho. En lo sucesivo, “**el COMPRADOR**”.

En adelante, Comprador y Vendedor serán referidos conjuntamente como las “Partes” y, cada una, también, una “Parte”.

Ambas Partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente capacidad legal suficiente para formalizar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA y a tal efecto

## EXPONEN

### I. Que la parte VENDEDORA:

- Es propietaria de la finca nº      y que forma parte de la División Horizontal realizada para el conjunto de viviendas denominado “Arroyo Homes” sito en la calle **Dinamarca y República Checa** de Arroyomolinos, Madrid.
- Ha obtenido un préstamo promotor por lo que la referida parcela tiene una hipoteca constituida en escritura pública, en garantía del préstamo hipotecario concedido por la entidad BBVA para financiar la construcción de las viviendas en el que, en la parte correspondiente que se fijará en la distribución hipotecaria, podrá subrogarse el comprador en la forma detallada en el presente contrato. La documentación de este préstamo se encuentra disponible para los interesados en el domicilio de La Promotora. Por lo demás, dicha parcela se encuentra libre de cargas y gravámenes, salvo las afecciones fiscales y las de índole urbanística que serán en todo caso de cuenta del vendedor.

En adelante, la “Parcela”.

### II. Que, sobre la Parcela, el Vendedor va a ejecutar las obras de construcción de 18 viviendas unifamiliares, denominado “ARROYO HOMES” (en adelante, la “**Promoción**”), conforme al proyecto redactado por el arquitecto Don Ignacio Bayona Baquedano, con nº de colegiado 14.073 del COAM, y con estudio profesional abierto en la Avenida Monte Gancedo, 1 28223 POZUELO DE ALARCON – MADRID, con arreglo a la licencia de obras concedida el día 16 de noviembre de 2022 ante el Excmo. Ayuntamiento de Arroyomolinos, declarando el vendedor que cuenta con todos los permisos y licencias necesarios para la construcción de la Promoción (tal y como se define a continuación) y que el Proyecto se ajusta a dichos permisos y licencias.

### III. Que la finca resultante de la Promoción, objeto de la presente compraventa, es la que a continuación se expone de acuerdo con las descripciones del Proyecto de Ejecución y su posterior adaptación:

**FINCA ...**

**Vivienda** en calle **XXXXXXXXXXXX**

Tiene una superficie total útil de **216,78m2 (viviendas 1 a 8) de 218,94m2 (viviendas 9 a 18)** más porche y terrazas.

Tiene una superficie total construida de trescientos un metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados (301,85m<sup>2</sup>).

Consta de varias dependencias y servicios.

Se unen a este contrato, como parte integrante del mismo como Anexo I, la Memoria de calidades y los planos de la vivienda.

- IV. Que, tal y como se indica en el Expositivo I. anterior, el Vendedor ha obtenido financiación para la construcción de las viviendas a través de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la parcela descrita y sobre las viviendas que se están construyendo con la entidad financiera BBVA.
- V. Que se ha obtenido la licencia de obras con fecha 16 de noviembre de 2022 con número de expediente 3258/2022 concedida por el Ayuntamiento de Arroyomolinos, Madrid.
- VI. Que la construcción ha sido contratada con la empresa BYGGA INGENIERÍA Y EDIFICACIÓN S.A. con CIF A87244364 y con domicilio fiscal en Av. Leonardo da Vinci, 8 Planta 2 Oficina 122, 28906 Getafe.
- VII. Que interesando al Vendedor la venta y al Comprador la compra de la finca descritas en el expositivo III, ambas partes, de mutuo y libre acuerdo, formalizan el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA, que se registrá por las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA. – OBJETO.**

BIMARAN ARROYOMOLINOS 2022 S.L. vende a **D.....** mayor de edad, quien, a su vez, compra la finca descrita en el Expositivo III del presente contrato, con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes y resulten del proyecto de edificación y de las normas urbanísticas de la zona, la cual será determinada en la escritura pública de compraventa de la **Finca .....**

### **SEGUNDA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

El precio de la Finca ..... objeto de la compraventa, asciende a la cantidad de ( importe en letra) ( importe en número) más Impuesto sobre el Valor Añadido, que al tipo hoy vigente (10%), asciende a la cantidad de ( importe en letra) ( importe en número), lo que asciende a la cantidad total de XXXXXXXXX EUROS (XXXX €) en adelante, el “Precio”, de los cuales la parte vendedora declara recibidos previamente a este acto la cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000€) en concepto de reserva, el Precio se hará efectivo del siguiente modo:

- A) Un primer pago de la vivienda se realiza en este acto, correspondiente al 10% del valor de la vivienda y que asciende a la cantidad de importe en letra) ( importe en número) más el IVA correspondiente a esta cantidad, importe en letra) ( importe en número), descontando la cantidad entregada en la reserva , es decir DIEZ MIL EUROS (10.000€), lo que en total asciende a importe en letra) ( importe en número) se abonará, en concepto de entrada, en un solo pago en este mismo acto mediante transferencia bancaria al siguiente nº de cuenta IBAN nº ES06 0182 8991 62 0200006911, en el momento de la firma del contrato el comprador entregará recibo de haber realizado la transferencia o en las siguientes 24 horas después de la firma del presente contrato. La validez de este contrato queda condicionado a la recepción de la transferencia, en el plazo previsto, en la cuenta de la Vendedora.
- B) Durante el periodo de construcción se abonará se irán realizando pagos de acuerdo al siguiente cuadro y en las fechas establecidas en el mismo: dichos pagos deberán efectuarse, antes del día 5 de cada mes, mediante atención al recibo domiciliado de pago en la cuenta corriente que al efecto designa el Comprador, de la cual es titular y que tiene un N° de IBAN ESXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX. El importe máximo a recibir durante el periodo de construcción no deberá exceder el 10%, de conformidad con la solicitud de la cobertura por CEC

Plazo	Importe + IVA	Total
MARZO 2023		
ABRIL 2023		
MAYO 2023		
JUNIO 2023		
JULIO 2023		
AGOSTO 2023		
SEPTIEMBRE 2023		

OCTUBRE 2023		
NOVIEMBRE 2023		
DICIEMBRE 2023		
ENERO 2024		
FEBRERO 2024		
<b>TOTAL</b>		

C) El resto pendiente, esto es la cantidad de ( importe en letra) ( importe en número) más el IVA al 10% correspondiente, cifrado en ( importe en letra) ( importe en número) en concepto de IVA, lo que asciende a un total de ( importe en letra) ( importe en número) se abonará al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, estando facultado el Comprador, a su entera discreción, para sustituir este pago o parte de este pago, en la medida que corresponda, mediante la subrogación en el Préstamo que grava la Finca, conforme se refiere en la cláusula siguiente.

En el caso de que se produzcan modificaciones del tipo impositivo del IVA fijado actualmente en el 10%, 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.

A los efectos oportunos, se hace constar que el Vendedor ha realizado la Declaración de Obra Nueva en construcción y la distribución del préstamo mencionado en el expositivo I, punto 2, el importe que podrá subrogarse el Comprador asciende a la cantidad de ( importe en letra) ( importe en número) para la finca XX, en la forma y con los requisitos previstos en la cláusula siguiente. Dicho préstamo se ha constituido en escritura pública en fecha 20 de febrero de 2023 ante el notario D. Salvador Barón Rivero con nº de protocolo 292, e inscrito en el registro de la propiedad de Navalcarnero. Dicha escritura esta a disposición de el Comprador en la oficina de BIMARÁNN ARROYOMOLINOS 2022 S.L. en c/ Serrano nº 32, 3º E, Madrid 28001.

### **TERCERA. - SUBROGACIÓN PRESTAMO HIPOTECARIO.**

El Comprador, siempre que cumpla los requisitos exigidos por la Entidad financiadora, tendrá la posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por el Vendedor para la financiación de la promoción y, para ello, llegado el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá optar por:

a) Subrogación en préstamo hipotecario. -

El Comprador podrá, en primer lugar, subrogarse en dicho préstamo hipotecario, en cuanto grava la Finca objeto de compraventa. En este caso, la cantidad pendiente de abonar al otorgamiento de la escritura pública de compraventa se reducirá en el mismo importe en el que tenga lugar la subrogación.

El Vendedor no puede comprometerse a que la entidad financiera acepte la subrogación por parte del Comprador, por lo que la facultad de éste de subrogarse en el préstamo queda subordinada a la aprobación, en su día, por la entidad financiera, sin que el Vendedor asuma responsabilidad alguna sobre dicha cuestión.

En el caso de que la subrogación se lleve a cabo, el Comprador autoriza expresamente al Vendedor para percibir de la entidad de crédito el importe subrogado, 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 del préstamo, subrogándose en las garantías personales y reales que se hayan establecido en la escritura de constitución de préstamo hipotecario, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

El importe en el que el precio pendiente exceda a la suma subrogada, si lo hubiere, se abonará mediante transferencia bancaria, como quedó pactado en la cláusula precedente, si bien se facilitará al Comprador la posibilidad de negociar con la entidad de crédito que ha concedido el préstamo hipotecario la ampliación del mismo en la suma correspondiente. En cualquier caso, esta ampliación está sujeta a la valoración de la entidad bancaria y condiciones de solvencia del Comprador. El Vendedor no se responsabiliza de su concesión final. De igual manera, si el precio fuese inferior al importe del crédito con garantía hipotecaria, el vendedor quedará obligado, en el momento del otorgamiento de la escritura pública y como condición para la efectiva transmisión de la Vivienda, a la amortización del importe en que, en su caso, el crédito hipotecario (excluida la garantía por intereses y gastos) exceda de la parte de precio pendiente de pago.

Las condiciones generales inicialmente pactadas por el Vendedor con la entidad financiera para la subrogación están definidas en el préstamo hipotecario firmado.

b) No subrogación en el préstamo hipotecario. -

El Comprador tendrá también la posibilidad de decidir no subrogarse en el préstamo hipotecario. En este caso el Vendedor se hará cargo de la cancelación registral de la hipoteca y de todos los gastos derivados de esta cancelación estando obligado a, antes o simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, amortizar la totalidad importe pendiente del préstamo.

En este supuesto, así como en el caso de que la entidad financiera no apruebe la subrogación, el Comprador se obliga a pagar al Vendedor la cantidad total pendiente de pago, que coincide con el apartado C) de la cláusula segunda, más el IVA correspondiente, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, por transferencia en la cuenta bancaria que al efecto designe el Vendedor. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del presente contrato a instancia de la parte Vendedora.

Asimismo, el Vendedor se obliga a facilitar al Comprador cuanta documentación del inmueble sea precisa para la formalización de un préstamo hipotecario con cualquier entidad de libre decisión de éste, sin que ello implique asumir responsabilidad alguna sobre la concesión de ese préstamo hipotecario, que dependerá exclusivamente de las condiciones exigidas al Comprador por la entidad financiera concedente del préstamo

En lo que concierne a los intereses del préstamo, el Vendedor vendrá obligado a pagar los que se devenguen con anterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa y subrogación en el préstamo. No obstante, serán de cuenta del Vendedor los intereses devengados desde la puesta a disposición de las Fincas si el otorgamiento de la escritura y subrogación se demoran por causa que le sea imputable más allá de los plazos establecidos en la Cláusula 8.

Cualquiera de las cantidades aplazadas, se considerarán vencidas, líquidas y exigibles a partir del día acordado para el abono de cada una de ellas de conformidad con lo previsto en Cláusula segunda.

#### **CUARTA. - REPERCUSIÓN DEL IVA.**

El Vendedor repercutirá al Comprador el importe íntegro del impuesto de valor añadido que grava la entrega del inmueble objeto del presente contrato.

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 del cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos. La parte del impuesto correspondiente a la parte del precio que deberá pagarse al contado en el momento de la puesta a disposición de la Vivienda, o mediante el préstamo hipotecario

que el Vendedor tramitará se devengará y repercutirá en el momento de la entrega de las fincas.

Se hace constar que los pagos expresados en la precedente Cláusula Segunda se han calculado, como se dijo, con el tipo hoy vigente del 10%. En el caso de que se produzca modificación de los tipos impositivos, los pagos quedarán modificados, en la cuantía correspondiente a la repercusión del IVA, en la cuantía que resulte de aplicar los tipos vigentes en la fecha de devengo.

## **QUINTA. - PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES.**

### **5.1. Consulta del Proyecto de obra**

El proyecto de obra referido en los expositivos II y III de este contrato, conforme al cual se van a realizar las obras de edificación de la promoción y, en particular, la finca que adquiere, es conocido por el Comprador y está a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta su entrega, en las oficinas del Vendedor, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad del Vendedor. Cualquier modificación que altere la distribución interior o exterior de la vivienda o calidades de la misma será puesta en conocimiento del Comprador.

### **5.2. Modificaciones del Proyecto de obra**

El Vendedor podrá 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 sustanciales, deberán contar con la aprobación de la compradora si conllevan modificación del Precio.

En tales supuestos, el Comprador autoriza al Vendedor para que, en su caso, y antes de la entrega pueda modificar la Declaración de Obra Nueva, para adecuar los títulos a la nueva realidad física.

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.

## **SEXTA. - GARANTÍA DE LAS CANTIDADES PERCIBIDAS A CUENTA.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación (redacción conforme a la Ley 20/2015, de 14 de julio, vigente desde 1 de enero de 2016), se hace constar 1) que el Vendedor se obliga a la devolución al adquirente de las cantidades percibidas a cuenta, más los impuestos aplicables, más los intereses legales, en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos en este contrato, o no se obtenga, en tales plazos, la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculte para la ocupación de la vivienda; 2) que las cantidades percibidas a cuenta del precio están garantizadas mediante Aval bancario otorgado por la Entidad BBVA, que garantiza la cuantía total de las cantidades anticipadas conforme el contrato de compraventa, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega efectiva de los anticipos hasta la fecha prevista de entrega. Este Aval da derecho al Comprador, en el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, a exigir a la entidad avalista el abono de todas las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, y los intereses legales, si el Vendedor no los devuelve en el plazo de 30 días, después de que haya sido requerido para ello. Se advierte que este Aval caducará a los dos años desde el incumplimiento de la obligación garantizada, si el Comprador no solicita, en ese plazo, la resolución del contrato y la devolución de lo pagado; y 3) que las cantidades que han de pagarse, a cuenta del Precio de la Vivienda, a que se refiere la cláusula segunda, se ingresarán por el Vendedor en la cuenta IBAN nº ES06 0182 8991 62 0200006911 abierta en la entidad financiera BBVA.

Se hace constar que, el Vendedor entregará al Comprador en un plazo no superior a 20 días, documento de aval acreditativo de la garantía bancaria individualizada relativa a la devolución de las cantidades anticipadas por el mismo, en la forma anteriormente expresada.

#### **SÉPTIMA. - DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISION HORIZONTAL.**

En este sentido, el Comprador faculta expresamente al Vendedor para otorgar cuantos documentos públicos y privados fueren precisos para llevar a cabo el otorgamiento de la escritura pública de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal o Segregación, así como las modificaciones, subsanaciones o variaciones de la misma que fueran necesarias.

El comprador confiere poder a favor del vendedor a los efectos de que este pueda constituir cuantas servidumbres fueren precisas o necesarias a los efectos de dotar a la vivienda de los servicios necesarios para su utilización (agua, alcantarillado, acometidas, telefonía etc).

## **OCTAVA. - ENTREGA DE LOS INMUEBLES.**

El plazo previsto para la entrega de la Vivienda finaliza el 30 de junio de 2024 (fecha entrega prevista vivienda), siempre que el Comprador y el Vendedor hubieran cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha (en adelante, "Plazo de Entrega").

La fecha concreta de entrega se determinará por el Vendedor, dentro del Plazo de Entrega y una vez finalizada la obra y obtenida la licencia de primera ocupación, convocando al Comprador a la firma de la escritura, con una antelación mínima de quince días.

Las partes, de mutuo acuerdo y siempre que haya finalizado la obra y se haya obtenido la licencia de primera ocupación, podrán anticipar la fecha de entrega, si bien el Comprador no está obligado a tomar posesión de la vivienda y al otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa antes del 30 de junio de 2024 (fecha entrega prevista vivienda).

No obstante lo anterior, ambas partes de mutuo acuerdo establecen una prórroga de 6 meses del plazo previsto de entrega, esto es hasta el 31 de diciembre de 2024 (fecha entrega prevista vivienda + 6 meses).

Durante los tres primeros meses del plazo de prórroga pactado, esto es, hasta el 30 de septiembre de 2024, no existirá penalidad alguna por retraso para cualquiera de las partes, puesto que se considera que es una demora que puede derivarse de diversos incidentes naturales en la ejecución de obras de estas características y/o de la consecución de los trámites de financiación.

Si el cumplimiento de la obligación de entrega y del consiguiente otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa y pago del precio, tuviere lugar durante los tres últimos meses de la prórroga pactada, esto es, entre el 30 de septiembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, ello tendrá las siguientes consecuencias:

Si el retraso es imputable al Vendedor, éste deberá abonar al Comprador la cantidad que resulte de la aplicación, desde el 30 de septiembre de 2024 (fecha entrega prevista vivienda + 3 meses), hasta que se entregue la vivienda, del interés legal a las cantidades satisfechas por el Comprador hasta ese momento.

Si el retraso es imputable al Comprador, éste deberá abonar al Vendedor el total de los intereses cargados por BBVA por el importe de crédito correspondiente al inmueble objeto de la presente venta, desde el 30 de septiembre de 2024 (fecha entrega prevista vivienda + 3 meses) hasta que el Comprador cumpla sus obligaciones de comparecer al otorgamiento de la escritura y pagar el resto del precio.

Además, en el caso de que el retraso en el cumplimiento de sus respectivas obligaciones por cualquiera de las partes superara la fecha del 31 de diciembre de 2024 (fecha entrega prevista vivienda + 6 meses), la parte que haya cumplido con sus obligaciones podrá optar por la resolución del contrato, conforme lo previsto en la cláusula Décimo Segunda del presente contrato.

De acuerdo con lo dispuesto en el R.D. 515/1989 sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar a los compradores de vivienda, la elección del Notario corresponde al COMPRADOR. En este sentido, la Escritura Pública de compraventa será autorizada por el Notario elegido por el Comprador, designación que deberá notificar al Vendedor con al menos un mes de antelación al primer día del trimestre más próximo en que deba realizarse la entrega de las fincas objeto de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera producido la notificación, quedará autorizado irrevocablemente el Vendedor para designar el Notario que estime conveniente.

El Vendedor comunicará al Comprador, con diez días naturales de antelación, el día y hora para la formalización de la escritura de compraventa, siendo su falta de comparecencia causa de resolución de la compraventa, tal y como se establece en la Estipulación novena sobre resolución del presente contrato.

En tanto no se formalice la escritura pública de compraventa y el Vendedor reciba el importe del Precio, el Vendedor se reserva el pleno dominio de las Fincas objeto de este contrato, condición que acepta expresamente el Comprador.

#### **NOVENA. - LIBRO DEL EDIFICIO.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 2/1999, 17 de marzo, de la Comunidad de Madrid, de Medidas de la Calidad de la Edificación, y en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, se hace constar que:

- El Vendedor tiene a disposición del Comprador para consulta, en las oficinas del Vendedor, el denominado Libro del Edificio que se irá formando en el curso de ejecución de las obras. Finalizada la obra, el Vendedor entregará una copia del Libro del Edificio.

#### **DÉCIMA. - PROHIBICIÓN DE DISPONER**

El Vendedor se reserva expresamente el dominio y la propiedad del inmueble objeto de este contrato en tanto no sea satisfecho por el Comprador la totalidad del precio y se haya otorgado la escritura pública de compraventa ante notario, sin que la entrega posesoria que eventualmente se realice con anterioridad a dicho pago pueda entenderse como modo de la compraventa traslativo de dominio. El Comprador no podrá enajenar,

arrendar, ceder, subrogar ni gravar el uso y disfrute del inmueble vendido hasta tanto no haya sido satisfecho en su totalidad el precio aplazado de la compraventa o se haya otorgado la escritura pública de compraventa ante notario, considerándose nulo y sin valor alguno cualquier acto de disposición que no cuente con la previa autorización por escrito del Vendedor. El Comprador y el Vendedor no podrán ceder, ni total ni parcialmente, su posición contractual a tercero alguno, sin el consentimiento del Vendedor o Comprador en su caso.

#### **DÉCIMO PRIMERA. - ESCRITURA PÚBLICA.**

La escritura pública de compraventa será otorgada en el plazo mínimo de 15 días y máximo de 30 a contar desde la obtención de la Licencia de 1ª ocupación siempre de acuerdo con los plazos acordados en la Cláusula 8.1. El comprador se reserva el derecho a la designación del Notario para otorgar la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de este contrato.

De conformidad con lo previsto en el R.D. 515/89 de 21 de abril, se hace constar expresamente:

1. Que el Comprador no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al Vendedor.
2. Que el artículo 1.280.1º del Código Civil establece que “Deberán constar en documento público los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles”.
3. Que el artículo 1.279 del mismo texto legal establece que “Si la Ley exigiere el otorgamiento de escritura pública u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán comprometerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”.
4. El derecho a la elección de Notario corresponde al Comprador, sin que éste pueda imponer notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales de la compraventa.

Las Partes podrán exigir a la contraparte la elevación a escritura pública del presente documento, debiendo asumir la parte que lo exija todos los costes asociados a dicha elevación a público obligándose la parte que no lo exija a acudir a la notaria designada por el Comprador en la fecha y hora en que sea requerido para ello siempre y cuando le sea notificada con, al menos, [10] días de antelación.

#### **DÉCIMO SEGUNDA. - CAUSA DE RESOLUCIÓN.**

1. Serán causa de resolución a instancia de la sociedad vendedora:

- La incomparecencia del Comprador ante el Notario designado para la formalización de la escritura pública de compraventa, después de haber sido fehacientemente notificado por el Vendedor, con una antelación mínima de quince días, siempre que se haya superado la última fecha de entrega prevista en el último párrafo de la estipulación octava (fecha entrega prevista vivienda + 6 meses).
- La falta de pago, a su vencimiento, de cualquiera de los plazos en que se ha estipulado que se lleve a cabo el pago del Precio en la estipulación **segunda precio y forma de pago**. En este supuesto, después de transcurridos 15 días desde que el Comprador fuere requerido para el pago pendiente y no lo hubiere atendido, el Vendedor quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de la acciones oportunas, con arreglo a 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 del Vendedor, notificada al Comprador mediante requerimiento notarial o judicial al efecto; a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en el presente contrato.

Si optase por la resolución, el Vendedor hará suyo el total de las cantidades que haya satisfecho al Comprador hasta el momento de la resolución, en concepto de cláusula penal por incumplimiento e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, con un límite máximo de CINCUENTA MIL EUROS (50.000 €), debiendo el Vendedor devolver al Comprador, en un plazo máximo de 5 días hábiles, la diferencia entre las cantidades pagadas por el Comprador en virtud de la Cláusula Segunda y los mencionados CINCUENTA MIL EUROS (50.000 €).

2. Serán causa de resolución a instancia del Comprador:

- La denegación por las autoridades competentes de la licencia de 1ª ocupación de la vivienda dentro de los plazos acordados en la Cláusula Octava. No se considerará denegación la solicitud de subsanación de defectos o complemento de documentación.
- El incumplimiento del plazo de entrega de la vivienda por causas imputables al Vendedor.
- Que se altere la distribución interior de la vivienda sin consentimiento y que dicha alteración sea significativa del objeto del contrato.

En caso de que el Comprador opte por la resolución, el Vendedor habrá de restituir de inmediato, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en la que Comprador inste la resolución del contrato, al Comprador, todas las cantidades entregadas hasta el momento y como cláusula penal por incumplimiento e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados la cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000 €), para dicha cláusula penal.

### **DÉCIMO TERCERA. - IMPUESTOS Y GASTOS INHERENTES A LA ENTREGA DEL ELEMENTO OBJETO DE ESTE CONTRATO.**

A partir del día en que se pongan a disposición del Comprador las llaves de la Vivienda objeto de este contrato, éste vendrá obligado a sufragar los gastos del mantenimiento de la vivienda.

En aplicación de lo establecido en el art. 1455 del C.C., las partes contratantes establecen de mutuo acuerdo lo siguiente:

- Producida la subrogación en el préstamo hipotecario, serán por cuenta del Comprador los gastos de cancelación de la hipoteca.
- Serán por cuenta del comprador el impuesto de actos jurídicos documentados, modalidad documentos notariales, que grava el contrato de compraventa y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario.
- Serán por cuenta del Comprador los gastos, notariales y registrales, que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato de compraventa y las obligaciones que de él dimanen, o por su elevación a escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de subrogación en el préstamo hoy existente, el Comprador se obliga a encomendar, a su costa, la tramitación de la escritura de subrogación al Gestor Administrativo que indique la entidad prestamista, para asegurar la efectividad de la garantía hipotecaria. En el caso de que el Comprador decidiera no subrogarse en el préstamo hipotecario que actualmente grava las fincas, serán por cuenta del Vendedor todos los gastos derivados de la cancelación de la carga hipotecaria actual.

Son de cuenta del Vendedor los gastos del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, así como los gastos e impuestos de la declaración de Obra Nueva

y División en Propiedad Horizontal del edificio y aquellos relativos a la obtención de la licencia de primera ocupación, incluso su escrituración e inscripción registral y los gastos correspondientes a la constitución y división de la hipoteca que garantiza el préstamo.

Todos los demás tributos y gastos que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato no expresamente regulados en el mismo, serán de cuenta de la parte a la que legalmente le correspondan.

#### **DÉCIMO CUARTA.- DOCUMENTACIÓN LEGAL.**

EL Comprador declara haber recibido, en este acto, del Vendedor la documentación requerida en el R.D. 515/1989, de 21 de Abril, de Protección de los Consumidores en la compra-venta de viviendas, sin más excepción que aquella que no se puede obtener hasta la finalización de la obra, y que será entregada al comprador en el acto de escrituración y entrega de la vivienda.

Además, durante el período de construcción y venta de las viviendas, la referida información se encontrará a disposición de los compradores en las oficinas de la sociedad promotora, calle Serrano, 32, 3º-E, 28001-Madrid.

#### **DECIMO QUINTA. - CESIÓN DATOS PERSONALES BBVA**

D. ( nombre comprador), mayor de edad, con DNI ....., “la compradora” AUTORIZA/N a BIMARAN ARROYOMOLINOS 2022 S.L, con NIF B-09854050 (en adelante “el promotor” o “el Cedente”), para que comunique a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., con domicilio social en Plaza de San Nicolás, 4, 48005, Bilbao (en adelante “BBVA” o el “cesionario”) los siguientes datos de carácter personal (en adelante, “la cesión”): nombre y apellidos, DNI/NIF, dirección postal, correo electrónico, teléfono fijo, teléfono móvil; así como la dirección de la finca que deseen adquirir, número de finca registral y fecha del contrato de compraventa (los “datos personales cedidos”) del que la presente es cláusula adicional.

Las finalidades de la Cesión son las siguientes:

- La entrega de aval bancario que garantice las cantidades entregadas a cuenta del precio de la vivienda, de conformidad con la disposición adicional primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, siempre y cuando las cantidades se ingresen en una cuenta especial abierta en BBVA.
- El estudio, en su caso, de la posible financiación de la construcción de la promoción, en la que el Promotor deberá informar a la entidad financiera del número de contratos de reserva y/o contratos de compraventa formalizados. Los datos que se facilitarán serán el nombre, DNI/NIF, dirección postal, teléfono y

correo electrónico de cada una de las personas que hayan suscrito el documento de reserva o bien, si el promotor ya ha obtenido la Licencia municipal de Obras, de cada uno de los adquirentes de las viviendas que formalicen el contrato de compraventa.

- El estudio, en su caso, por parte de BBVA de la futura subrogación personal del comprador en el préstamo hipotecario.

El comprador se considera informado y autoriza expresamente esta cesión al cesionario en virtud de la presente cláusula adicional.

En cualquier momento, el/los comprador/es puede/n retirar el consentimiento prestado sin que ello afecte a la licitud del tratamiento enviando su solicitud a la dirección de email [derechosprotecciondatos@bbva.com](mailto:derechosprotecciondatos@bbva.com), al Servicio Atención al Cliente Grupo BBVA, APDO: 1598 - 28080 Madrid, o acudiendo a alguna de las oficinas de BBVA, acompañándola de una copia del DNI o documento equivalente acreditativo de identidad. Dada la finalidad de la cesión, se informa que la revocación supondrá la imposibilidad de llevar a cabo todas o alguna de las finalidades indicadas en el párrafo anterior.

Asimismo, BBVA informa al comprador de lo siguiente:

Con motivo de la cesión, BBVA es el responsable de los datos personales cedidos.

El Delegado de Protección de Datos es la persona encargada de proteger el derecho fundamental a la protección de datos personales en BBVA y se encarga del cumplimiento de la normativa de protección de datos. Se podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos de BBVA en su caso, en la dirección [dpogrupobbva@bbva.com](mailto:dpogrupobbva@bbva.com).

BBVA tratará los datos personales cedidos, con la finalidad del estudio por parte de BBVA de la futura subrogación personal del comprador en el préstamo hipotecario o de la concesión de financiación para la adquisición de la/s finca/s.

La base legal que permite a BBVA tratar los datos personales cedidos es el consentimiento prestado por el comprador en la presente cláusula adicional.

BBVA no comunicará los datos personales cedidos a ningún tercero salvo que la ley así lo establezca.

BBVA conservará los datos personales cedidos durante el tiempo que dure el referido estudio. Una vez finalizado, quedarán bloqueados durante los plazos de prescripción legal, con carácter general diez (10) años por normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y hasta veintiún (21) años en el caso de financiaciones hipotecarias. Transcurridos los plazos de prescripción legal, los datos serán destruidos.

El comprador podrá ejercitar su derecho de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y de portabilidad, mediante un escrito, al que se acompañe una copia de un documento acreditativo de su identidad, a la siguiente dirección: [derechosprotecciondatos@bbva.com](mailto:derechosprotecciondatos@bbva.com). Asimismo, se informa de que tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

## **DÉCIMO SEXTA. - PROTECCIÓN DE DATOS.**

En cumplimiento de la normativa vigente de protección de datos, los datos de los intervinientes en el presente contrato, así como cualquier otro que pudiera generarse durante su vigencia, serán tratados por ambas partes, de conformidad con la legislación vigente en materia de Protección de Datos, de manera confidencial y únicamente con la finalidad de atender y garantizar el buen fin del mismo. Así mismo, dichos datos no serán comunicados ni puestos a disposición de terceros a salvo de que así fueran requeridos por las Autoridades y/o por exigencia legal.

Cada parte responderá por el incumplimiento de la legislación en materia de protección de datos, acordando indemnizar a la otra parte por todas y cada una de las pérdidas y/o responsabilidades, incluyendo sanciones y penalizaciones, que la parte no infractora pueda sufrir como resultado del incumplimiento de dicha normativa.

Por parte del vendedor los datos serán tratados por BIMARAN ARROYOMOLINOS, S.L. como responsable, con domicilio social en calle Serrano nº 32, Madrid 28001, con la finalidad de ejecutar el presente contrato, así como para la gestión y administración del mismo. Sus datos serán obligatorios para dicha finalidad, por lo que su negativa a proporcionarlos imposibilitara realizar la compraventa de la vivienda objeto de este contrato.

Igualmente les informamos que dichos datos serán comunicados a BYGGA INGENIERÍA Y EDIFICACIÓN S.A, con domicilio social en la Av Leonardo da Vinci, 8 Planta 2 Oficina 122, 28906 Getafe, como empresa matriz que participa en su capital, con la finalidad de gestionar sus datos como clientes e incorporarlos en sus sistemas, así como la atención y control de calidad de los mismos, e informarle de novedades de productos y servicios de empresas de BYGGA INGENIERÍA Y EDIFICACIÓN S.A.

Sus datos serán obligatorios para las mencionadas finalidades, por lo que su negativa a proporcionarlos imposibilitara la ejecución del presente contrato.

Asimismo, le comunicamos que sus datos personales serán conservados durante la duración del contrato, y el tiempo necesario para cumplir con las distintas obligaciones legales que incumben al responsable. Por otro lado, sus datos podrán ser comunicados a distintas Administraciones Publicas para dar cumplimiento a las obligaciones (fiscales, administrativas, legales...) de los responsables. Por el contrario, no serán objeto de transferencia internacional a países ubicados fuera de la Unión Europea. En caso de que fuese necesario, los responsables adaptaran las garantías adecuadas conforme a la normativa vigente.

Le informamos que sus datos serán cedidos a la entidad financiera con la que se negocie la financiación de la promoción, con el objetivo de formalizar cuantos contratos, avales

y cualquier otro documento que tenga como fin el afianzamiento de cantidades entregadas por los clientes, así como la obtención y tramitación de la referida financiación.

En cualquier momento podrá ejercer sus derechos, en los términos legalmente previstos, dirigiendo una comunicación por escrito a BIMARAN ARROYOMOLINOS 2022 S.L.: Calle Serrano nº 32, Madrid 28001, indicando en el mismo: BIMARAN ARROYOMOLINOS 2022 – LOPD. En dicha comunicación deberá indicar el derecho que quiere ejercer, los datos o conjunto de datos personales objeto de su reclamación y aportar su documento de identidad en vigor.

Para cualquier duda o reclamación respecto al tratamiento de datos personales podrá contactar con nuestro Delegado de Protección de Datos, a través de la dirección de correo electrónico: [scasa@bimaran.es](mailto:scasa@bimaran.es)

Por último, en el supuesto de que considere que el ejercicio de sus derechos no ha sido debidamente atendido, tendrá derecho a interponer una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos como autoridad de control. Puede acceder a la información de sus derechos y del supervisor en la materia en: [www.agpd.es](http://www.agpd.es)

#### **DÉCIMO SÉPTIMA. - PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALS.**

La parte VENDEDORA declara que es sujeto obligado de la normativa de prevención de blanqueo de capitales de conformidad con la Ley 10/2010, de 28 de abril de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y su normativa de desarrollo, debiendo cumplir, entre otros requisitos, los deberes de diligencia debida que la normativa exige, como el de recabar de sus clientes su documentación identificativa, así como información suficiente para conocer el origen de los fondos para adquirir el/los inmueble/s, la naturaleza de su actividad profesional o empresarial, y sin la cual, la futura operación de compraventa no podrá realizarse.

La parte COMPRADORA, a los efectos de colaborar en el cumplimiento de la normativa de prevención de blanqueo de capitales, declara en este acto, que el origen de los fondos utilizados para la adquisición del/los inmueble/s objeto del presente contrato es legítimo, y por tanto no tiene relación alguna con dinero, capitales, bienes, fondos, haberes, beneficios, valores o títulos provenientes de actividades delictivas conforme a la normativa penal vigente, comprometiéndose a facilitar a la VENDEDORA aquella documentación e información que ésta le solicite, al objeto exclusivo de dar cumplimiento a los deberes de diligencia debida exigidos por la referida normativa.

La parte COMPRADORA se compromete a facilitar a la parte VENDEDORA, la documentación actualizada referente a datos de identificación, titularidad real, declaraciones, naturaleza de su actividad de negocio o ingresos, así como otra documentación de comprobación requerida, durante la vigencia del contrato o cada una de las fases que perfeccionan la relación comercial.

Queda informada la parte COMPRADORA, que, en cumplimiento de la citada Ley, la parte VENDEDORA podrá requerir en cualquier momento, información, justificación,

documentación actualizada o adicional de la información entregada por la COMPRADORA.

La parte COMPRADORA, por la presente, manifiesta expresamente que conoce y acepta que el cumplimiento de la Obligación de Prevención del Blanqueo es una condición indispensable o requisito previo e ineludible para el otorgamiento de la Escritura pública de Compraventa de la/s Finca/s y que, por tanto, el VENDEDOR estará facultado para resolver de pleno derecho el presente Contrato, quedando éste nulo y sin efecto alguno si concurre cualquiera de las siguientes circunstancias: (i) que el Interesado no hubiere entregado en plazo al VENDEDOR la documentación y/o información necesaria para que este pueda efectuar la verificación del origen lícito de

Los fondos destinados al pago del precio de la compraventa; (ii) que, a juicio del VENDEDOR la documentación y/o información entregada por el Interesado resulte insuficiente para la acreditación a que se refiere el punto (i) anterior en atención a lo dispuesto en la Normativa sobre Prevención del Blanqueo; y/o (iii) que cualquiera de los titulares reales del COMPRADOR se encuentre investigado y/o encausado en cualesquiera causas judiciales relacionadas con delitos económicos. En caso de concurrir una o varias de las circunstancias a que se refieren los puntos (i) a (iii) anteriores, El VENDEDOR podrá resolver unilateralmente el presente Contrato, quedando éste nulo y sin efecto y, en consecuencia, el VENDEDOR recuperará la plena disponibilidad de la/s Finca/s y procederá a restituir al Interesado el importe íntegro que éste último hubiera entregado al VENDEDOR, sin derecho de las Partes a nada más pedir o reclamar por éste u otro concepto.

#### **DÉCIMO OCTAVA. - DOMICILIO Y SUMISIÓN A TRIBUNALES.**

Señalan las partes como domicilio de cada una de ellas, a efectos de notificaciones y requerimientos, el propio domicilio consignado en el encabezamiento de este contrato.

Para cuantas gestiones puedan derivarse entre las partes, en relación con la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, los comparecientes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la Comunidad de Madrid.

Conforme con cuanto antecede y obligándose a su cumplimiento firman el presente contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha al principio indicados.

**Por el VENDEDOR**

**Por el COMPRADOR**

Fdo. Don Óscar Gómez Rojo

Fdo. \_\_\_\_\_

BIMARAN ARROYOMOLINOS 2022 S.L

Fdo. \_\_\_\_\_

**ANEXO I**  
**Plano de la Vivienda y Memoria de Calidades....**