

## CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN

En Santander, a 25 de mayo de 2020

### REUNIDOS

**DE UNA PARTE:** Don Ramón Gonzalez Güemes, mayor de edad, y provisto de N.I.F. nº 20.207.315-K. Interviene en nombre y representación de la sociedad **Promociones Parbanorte S.L.** domiciliada en Santander, en Calle Burgos nº38 bajo con C.I.F.: B-39867411 y constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el notario de Santander, D. Iñigo Girón Sierra, el día 3 de agosto de 2018, nº de protocolo 1.7368, e inscrita en el Registro Mercantil de Santander, al tomo 1.192, folio 27, sección 8, hoja nº S-32924. Actúa como administrador de la sociedad.

**Y DE OTRA:** Don Jonatan Coloret Fernandez, mayor de edad, de estado civil soltero, vecino de Santander con domicilio en Calle Ruiz de Alda 9 7º, Código Postal 72.178.766-M, y provisto de N.I.F. nº 72.178.766-M

Ambas partes, reconociéndose la capacidad legal necesaria para la suscripción del presente documento

### EXPONEN

**PRIMERO.**- Que el PROMOTOR va a construir dos edificios de viviendas en la siguiente finca urbana:

Solar sito en PARBAYON, En Barrio el Jurrio, compuesto por 16 viviendas unifamiliares y 16 plazas de garaje.

**SEGUNDO.**- Que sobre la parcela descrita, el PROMOTOR construirá una promoción inmobiliaria que se denomina "EDIFICIO AURORA", compuesto por 16 viviendas.

**TERCERO.**- Que el COMPRADOR está interesado en las siguientes unidades inmobiliarias (en adelante FINCA), que resultarán de la construcción de la citada Promoción:

VIVIENDA: Chalet nº 9

**CUARTO.**- Que interesando al COMPRADOR la adquisición de la finca descrita en el Expositivo TERCERO, cuya composición, situación y calidad se especifican en los planos y memoria de calidades que se adjuntan al presente documento y que éste declara conocer y aceptar a su entera satisfacción, y al VENDEDOR la transmisión de la misma, de común acuerdo, proceden a la firma del presente contrato privado de compraventa de acuerdo con las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- Objeto de la compraventa

EL VENDEDOR vende al COMPRADOR, que compra la FINCA en construcción descrita en el Expositivo TERCERO del presente contrato, libre de arrendamientos y ocupantes, sin otras cargas que las mencionadas en el presente documento y con cuantos derechos, servicios, servidumbres, usos y accesorios le sean inherentes y, en su caso, los anejos que resulten del Proyecto de Ejecución y de las normas urbanísticas aplicables, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio.

La venta y la entrega futura correspondiente se efectúan por precio alzado y como cuerpo cierto, y no a razón de un tanto por unidad de medida, por lo que no aumentará o disminuirá el precio aunque resulte una mayor o menor cabida, sin que las partes puedan reclamarse mutuamente nada por dicho concepto.

### SEGUNDA.- Precio de la compraventa

2.1.- El precio de la compraventa se fija en la cantidad de **CIENTO DIECIOCHO MIL EUROS (118.000 EUROS)**, más la cantidad de **ONCE MIL OCHOCIENTOS EUROS (11.800 EUROS)** en concepto de I.V.A, al tipo del 10%, arrojando un total de **CIENTO VENITINUEVE MIL OCHOCIENTOS EUROS (129.800 €)**, conforme al siguiente detalle:

<b>Precio TOTAL</b>	<b>118.000 €</b>	<b>I.V.A. 10%</b>	<b>129.800 €</b>
---------------------	------------------	-------------------	------------------

2.2.- En el caso de que se produzca la modificación de los tipos impositivos, el precio total pactado (incluido IVA), será modificado en la cuantía que resulte de aplicar los tipos vigentes en la fecha del devengo, a tenor de lo que dispone la Estipulación 11.2 del presente.

2.3.- Dicho precio total se hará efectivo de la siguiente forma:

-La cantidad de **TRES MIL EUROS (3.000 €)**, fue entregado, como pago a cuenta del precio pactado, con anterioridad a este acto, otorgando el VENDEDOR, por el presente, la más fiel carta de pago por la citada cantidad.

-La cantidad de **OCHO MIL OCHOCIENTOS EUROS (8.800 EUROS)**, más **MIL CIENTO OCHENTA EUROS (1.180 EUROS)** en concepto de I.V.A, al tipo del 10%, arrojando un total de **NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA EUROS (9.980 EUROS)**, es entregado mediante TRANSFERENCIA emitida a favor del VENDEDOR, en este acto, como pago a cuenta del precio pactado, otorgando éste la más fiel carta de pago por la citada cantidad, salvo buen fin. Se adjunta al presente contrato copia del justificante de la transferencia como documento anexo 1.

-La cantidad de **ONCE MIL OCHOCIENTOS EUROS (11.800 EUROS)**, más **MIL CIENTO OCHENTA EUROS (1.180 EUROS)** en concepto de I.V.A, al tipo del 10%, arrojando un total de **DOCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA EUROS (12.980 EUROS)** que se hará efectivo mediante diferentes pagos, mediante domiciliación bancaria en la cuenta nº ES91 2048 2077 9434 0002 1127 de la que es titular el VENDEDOR; siendo el importe de dichos pagos los que se especifican en el cuadro que se incluye a continuación:

05/06/2020	1.622,50 €
05/07/2020	1.622,50 €
05/08/2020	1.622,50 €
05/09/2020	1.622,50 €
05/10/2020	1.622,50 €
05/11/2020	1.622,50 €
05/12/2020	1.622,50 €
05/01/2021	1.622,50 €

- El resto, esto es la cantidad de **NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS EUROS (94.400 EUROS)**, más **NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS (9.440 EUROS)** en concepto de I.V.A, al tipo del 10%, arrojando un total de **CIENTO TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS (103.840 EUROS)**, deberá abonarla, el COMPRADOR, simultáneamente a la entrega de las llaves y otorgamiento de la escritura pública de compraventa, bien de modo directo por él mismo, bien por la Entidad Financiera que éste designe, o bien, por la Entidad Financiera descrita en la siguiente Estipulación, si el COMPRADOR optase por subrogarse en el préstamo hipotecario que grave la FINCA en ese momento.

**2.4.-** En caso de impago de cualquiera de las cantidades señaladas en la presente Estipulación, será de aplicación lo dispuesto en la Estipulación NOVENA del presente.

#### **TERCERA.-**

El promotor podrá financiar, y constituir garantía hipotecaria con terceros para llevar a cabo la promoción descrita en los expositivos. Actualmente el promotor tiene en estudio un préstamo constructor con varias entidades financieras, en el cual el comprador podrá subrogarse, si llegado el momento la entidad financiera considera que cumple los requisitos para ello. En cualquier caso, el comprador podrá, conforme la Ley lo permite, buscar financiación de terceros y subrogar, a su costa, a la entidad prestamista que financie la construcción, en el momento de la entrega. Será en todo caso responsabilidad del comprador obtener la financiación que pueda necesitar para la adquisición completa de la vivienda.

#### **CUARTA.**

Terminación de las obras de construcción, obtención de la licencia de primera ocupación y entrega de la finca.

**4.1.-** A fecha actual la edificación se encuentra en fase de construcción, estando prevista la terminación y entrega para **DENTRO DE UN PLAZO DE OCHO MESES.**

**4.2.-** No obstante, en el supuesto de que, por causas no imputables al VENDEDOR, no fuera posible la obtención de las pertinentes licencias, dentro del plazo citado anteriormente, se retrasará la entrega y recepción hasta que se obtengan las mismas, y hasta un máximo de tres prorrogas de tres meses más cada una, sin que esta circunstancia pueda considerarse en ningún caso incumplimiento por parte del primero. Por otra parte, la terminación podría anticiparse en hasta tres meses, desde la fecha indicada en el párrafo anterior, en cuyo caso las partes acuerdan adelantar la entrega, obligándose el comprador a pagar y recibir la vivienda.

#### **QUINTA.-** Garantía de la devolución de las cantidades entregadas a cuenta.

En cumplimiento de lo establecido en la *Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas*, teniendo en cuenta las modificaciones que

se han producido sobre ésta, a través de la Disposición Adicional Primera de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*:

**5.1.-** Para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido, o no se obtenga la Cédula de Habitabilidad, el VENDEDOR garantiza la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio por el COMPRADOR.

**5.2.-** Las cantidades recibidas, a cuenta del precio total de compraventa, se ingresarán por el VENDEDOR en la cuenta especial n° **ES91 – 2048 – 2077 – 9434 – 0002 – 1127, abierta en la entidad LIBERBANK, titularidad del mismo.** De las cantidades depositadas en dicha cuenta, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al VENDEDOR, únicamente se dispondrá para las atenciones derivadas de la construcción de la finca objeto de compraventa.

#### **SEXTA.-** Las obras de edificación y sus posibles modificaciones.

**6.1.-** Las obras de edificación de la FINCA, serán realizadas conforme al Proyecto Básico y de Ejecución, sus reformados y documentación complementaria, y todo ello declara conocer y aceptar a su entera satisfacción el COMPRADOR, estando facultado para verificar tanto esta documentación, como a la que se hará referencia en los párrafos siguientes, en cualquier momento, previa solicitud de la misma al VENDEDOR.

**6.2.-** El COMPRADOR autoriza al VENDEDOR a introducir, en el Proyecto, cambios que vengán impuestos por necesidades legales, administrativas o técnicas, que no vayan en detrimento de la calidad y prestaciones de la FINCA, siempre y cuando no supongan modificación del precio estipulado. Asimismo, el COMPRADOR autoriza también al VENDEDOR a introducir obras mejoras de cualquier clase, incluso funcionales o de diseño, así como a, en el supuesto de existir dificultades de suministro en el mercado, sustituir alguno de los materiales proyectados por otros de características y calidad semejantes, sin que tales cambios deriven un mayor precio para el COMPRADOR.

En cualquier caso, cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento del COMPRADOR, quien autoriza al VENDEDOR para que, en su caso, y antes de la entrega, pueda modificar la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal del edificio, para adecuar los títulos a la nueva realidad física.

#### **SÉPTIMA.-** Firma de la escritura pública de compraventa.

El COMPRADOR se compromete a firmar la escritura pública de compraventa en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días a contar desde el requerimiento en el que se le comunique la puesta a disposición de la finca, y en caso de no llevarse a efecto en dicho plazo, el VENDEDOR podrá compeler judicialmente al COMPRADOR a otorgarla de conformidad con el artículo 1.279 del Código Civil.

La escritura pública de compraventa se hará coincidir con la entrega de la posesión de la finca, y se otorgará ante el Notario de Santander designado por el VENDEDOR.

#### **OCTAVA.-** Autorizaciones del COMPRADOR al VENDEDOR.

**8.1.-** El COMPRADOR autoriza expresamente al VENDEDOR a otorgar cuantas escrituras públicas, de modificación, subsanación o alteración de las ya otorgadas, vengán determinadas: por el Proyecto o construcción de las edificaciones, por decisión de la autoridad urbanística, por la constitución de servidumbres activas o pasivas que sean convenientes y por la realización de segregaciones o cesiones, necesarias, que se hubieren de realizar a favor de las empresas suministradoras.

**8.2.-** El VENDEDOR podrá convocar la primera reunión de copropietarios a fin de constituir la Comunidad y designar en ella a un Presidente y Secretario-Administrador y demás personas necesarias para atender a la conservación, limpieza y vigilancia de la edificación. El VENDEDOR, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación, el Orden del día, lugar, día y hora, de la reunión, a la que, caso de no asistir por sí mismo o representado el COMPRADOR, éste lo estará, a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma, por el propio VENDEDOR.

Asimismo, faculta expresamente al VENDEDOR para que contrate, en nombre y por cuenta de la Comunidad, por el tiempo imprescindible, un seguro de incendios y los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y del conjunto inmobiliario del que forma parte (gas, electricidad, calefacción, agua, alcantarillado, paso de carruajes, etc.), obligándose el COMPRADOR a sufragar, a partir de la entrega de llaves, o de su ofrecimiento, el porcentaje de la prima o gastos que corresponda a la FINCA.

A tal efecto, el COMPRADOR se compromete a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, se establezcan en los correspondientes Estatutos o Reglamento de Régimen Interior.

**8.3.-** Igualmente se autoriza al VENDEDOR para que, en su caso, disponga de "piso piloto", oficina de ventas, vallas publicitarias y otros elementos sobre la parcela en la que se edificará la FINCA.

#### **NOVENA.- Incumplimiento de las partes.**

**9.1.- Incumplimiento del COMPRADOR.** La falta de pago, por parte del COMPRADOR, de cualquiera de las cantidades que integran el precio o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que éste contrae por el presente, facultará al VENDEDOR para hacer suyo el 100% de las cantidades recibidas por el COMPRADOR hasta que el incumplimiento hubiera tenido lugar, previo requerimiento judicial (o notarial) conforme a lo establecido en el artículo 1.504 del Código Civil, en virtud del cual, en la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el COMPRADOR podrá pagar, aún después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial.

**9.2. Incumplimiento del VENDEDOR.** Expirado el plazo de entrega de la finca objeto del presente, y de la prórroga tácita pactada en el presente contrato, sin que hubiera tenido ésta lugar, el COMPRADOR podrá exigir al VENDEDOR la devolución de la totalidad de las cantidades entregadas por el primero hasta el momento del incumplimiento por el segundo.

#### **DÉCIMA.- Protección al comprador-consumidor.**

**10.1.-** A los efectos y cumplimiento de lo establecido en el *Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas*, se hace constar que:

a) El COMPRADOR no soportará los gastos de titulación que correspondan legalmente al VENDEDOR.

b) A los efectos legales pertinentes se hace constar el contenido de los artículos 1.279 y 1.280.1 del Código Civil:

*"Artículo 1.279: Si la Ley exigiera el otorgamiento de escritura pública otra forma especial para hacer frente a las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez."*



*"Artículo 1.280.- Deberán constar en documento público: 1.Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. (...)"*

c) El derecho a la elección de Notario corresponde al COMPRADOR, sin que este pueda imponer Notario que por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

d) Se hace constar expresamente que el COMPRADOR, ha tenido a la vista, y ha sido informado de su derecho a recibir copia de la siguiente información, a costa del VENDEDOR:

1.- Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta la finca.

2.- Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, así como la descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

3.- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

4.- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación de la finca en caso de emergencia, en cuanto las mismas hayan sido facilitadas por la dirección facultativa.

5.- Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.

6.- Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad, tan pronto como hayan sido adoptados.

**10.2.-** Además de la citada información, el COMPRADOR tendrá a su disposición, en las oficinas del VENDEDOR, la siguiente documentación:

1.- Escritura de constitución del VENDEDOR, así como Escritura de Otorgamiento de poderes a favor de la persona que lo representa a la firma del presente.

2.- Nota Simple de la parcela, emitida por el Registro de la Propiedad donde se encuentra inscrita.

3.- Escritura pública y hoja de condiciones básicas del préstamo hipotecario, en el que en su caso podrá subrogarse.

4.- Información acerca del régimen de responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio.

5.- El Libro del Edificio, que incluirá la totalidad de la documentación legalmente exigible según evolucionen las obras y que, una vez terminadas las mismas, se entregará al Presidente de la Comunidad de Propietarios.

#### **DECIMOPRIMERA.- Gastos e impuestos.**

11.1.- Serán de cuenta del VENDEDOR los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de declaración de obra nueva y división horizontal, de constitución, división y cancelación del préstamo hipotecario, así como cuantos documentos públicos subsanatorios o aclaratorios, de los anteriores, sean pertinentes.

11.2.- En relación con la escritura pública de compraventa, los gastos, impuestos y honorarios, que se deriven de la transmisión, se asumirán por el COMPRADOR, excepto el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será por cuenta del VENDEDOR.

En este sentido, el VENDEDOR repercutirá al COMPRADOR el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que grava la entrega de la FINCA. 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 finca objeto del presente, en el momento del cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos. La parte de impuesto correspondiente a la parte del precio que deberá pagarse al contado en el momento de la puesta a disposición de la FINCA, devengará y repercutirá en el momento de dicha entrega. Los tipos aplicables serán los vigentes en las sucesivas fechas de devengos parciales, conforme a las normas reguladoras del impuesto.

11.3.- Sin perjuicio de lo anterior, el COMPRADOR, a partir del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, vendrá obligado a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la finca objeto de este contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan.

#### **DECIMOSEGUDA.- Domicilio legal del COMPRADOR**

Se fija como domicilio legal del COMPRADOR para toda clase de actuaciones judiciales o extrajudiciales, notificaciones y requerimientos el que figura en la comparecencia de este contrato hasta que se entregue la FINCA. A partir de dicha entrega, se entenderá como domicilio legal el de la misma.

#### **DECIMOTERCERA.- Subsanación de defectos.**

Efectuada la entrega o con anterioridad a la misma, y una vez terminada la obra, el COMPRADOR deberá, en el plazo de un mes, manifestar por escrito las posibles deficiencias observadas, para facilitar su pronta reparación, sin que ello suponga merma alguna de los derechos que al comprador le otorga la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

#### **DECIMOCUARTA.- Prohibición de arrendar, transmitir, ceder, o disponer la finca.**

El presente contrato se establece de forma personal e intransferible no pudiendo, en ningún caso, el COMPRADOR, arrendar, transmitir, ceder, o disponer de la finca objeto del presente contrato, en forma legal alguna, hasta que no haya satisfecho al VENDEDOR el importe total del precio de transmisión y se haya otorgado la pertinente escritura pública de compraventa.

#### **DECIMOQUINTA.- Protección de datos de carácter personal del COMPRADOR.**

Los datos de carácter personal que constan en el presente contrato serán incorporados a un fichero responsabilidad del VENDEDOR con la finalidad de gestionar la compraventa de la finca arriba referenciada. Asimismo, el COMPRADOR consiente la incorporación de sus datos al referido fichero.

En caso de que el COMPRADOR optare finalmente por la subrogación en el préstamo hipotecario suscrito por el VENDEDOR, el comprador queda informado de la comunicación de sus datos por parte del a la correspondiente Entidad Financiera, con el fin de que entre ellos se inicie una relación jurídica consistente en la concesión de dicho préstamo.

El COMPRADOR puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, y cancelación enviando su solicitud, junto a una copia de su DNI u otro documento que acredite válidamente su identidad, a la dirección indica en la comparecencia del presente documento o bien a través de correo electrónico utilizando la dirección: [administracion@inmobiliariaguemes.es](mailto:administracion@inmobiliariaguemes.es)

**DECIMOSEXTA.- Jurisdicción y Competencia.**

Para cuantas divergencias puedan producirse en el cumplimiento e interpretación del presente contrato, las partes, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales del lugar donde radica la FINCA objeto de transmisión.

Y en prueba de conformidad, las partes proceden a la firma del presente contrato por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha antes indicada.

**EL COMPRADOR**

**EL VENDEDOR**

**Jonatan Coloret Fernandez**

**Promociones Parbanorte S.L.  
p.p.: Ramón Gonzalez Güemes**