

## **Compraventa de vivienda nueva (libre de protección oficial)**

---

El Instituto Nacional del Consumo no autoriza la utilización de elementos de su imagen corporativa en las relaciones contractuales

De conformidad con lo previsto en el Plan de Actuación en materia de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, adoptado por la 13ª Conferencia Sectorial de Consumo, y el protocolo para su ejecución, la 102 reunión de la Comisión de Cooperación de Consumo, a propuesta del Grupo de Trabajo de Normativa, acordó la aplicación de dicho Plan al sector de la vivienda –compraventa de vivienda nueva, libre y de protección oficial- concretándolo en el análisis e informe del Pliego de Condiciones Particulares o Contrato de Compraventa de Vivienda, el Anexo, las Condiciones Generales de dicho contrato y las Estipulaciones especiales en las Viviendas de Protección Oficial (VPO) sometidas a examen por la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE).

Constituida la Comisión Asesora en materia de cláusulas abusivas en el sector de la vivienda el 29 de enero de 2001 –bajo la presidencia del Director General de Alimentación y Consumo de la Comunidad de Madrid, en su calidad de Presidente del Grupo de Trabajo de Normativa de la Comisión de Cooperación de Consumo e integrada, como vocales permanentes, por los representantes designados al efecto por el Ministerio Fiscal, la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, el Consejo de Consumidores y Usuarios, el Instituto Nacional del Consumo y el Grupo de Trabajo de Control de Mercado de la Comisión de Cooperación de Consumo y, como vocales ad hoc, por los representantes designados por la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento y, en representación del sector, por la Asociación de Promotores Constructores de España– en sesión celebrada el 26 de marzo de 2001 se adopta el acuerdo de informar que el Pliego de Condiciones Particulares o Contrato de Compraventa de Vivienda, el Anexo, las Condiciones Generales de dicho contrato y las Estipulaciones especiales en las Viviendas de Protección Oficial (VPO), que se someten a consideración de la Comisión de Cooperación de Consumo se ajustan a lo dispuesto en el artículo 10, 10 bis y Disposición Adicional Primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Sometido el referido acuerdo a examen y consideración de la Comisión de Cooperación de Consumo, tras su debate y consideración, ésta adopta el dictamen de la Comisión Asesora de cláusulas abusivas.

En consecuencia, de conformidad con lo acordado por la 104 Comisión de Cooperación de Consumo en reunión celebrada el 3 de abril de 2001, de acuerdo con el dictamen emitido por la Comisión Asesora de cláusulas abusivas, se emite el siguiente:

## **Informe**

**Primero.-** El presente dictamen se dicta en función del análisis efectuado por la Comisión de Cooperación de Consumo, sin perjuicio de la valoración que, en su caso, realicen las instancias judiciales, únicas a las que compete la declaración de nulidad de las cláusulas que se reputen abusivas, según dispone el artículo 10 bis., número 2, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y de las funciones de calificación y control encomendadas a Registradores y Notarios.

**Segundo.-** Desde la perspectiva de las autoridades de consumo del Estado español, en dictamen emitido por la Comisión de Cooperación de Consumo y conforme al criterio de la Comisión Asesora de cláusulas abusivas, el Pliego de Condiciones Particulares o Contrato de Compraventa de Vivienda, el Anexo, las Condiciones Generales de dicho contrato y las Estipulaciones especiales en las Viviendas de Protección Oficial (VPO) reproducidos en los apartados tercero, cuarto, quinto y sexto de este informe, se ajustan a los dispuesto en el artículo 10, 10 bis y Disposición Adicional Primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

**Tercero.-** El Pliego de condiciones particulares en el contrato de compraventa de vivienda nueva informado favorablemente, en los términos expuestos en los números precedentes, es del siguiente tenor:

### **"CONTRATO DE COMPRA VENTA DE VIVIENDA**

#### **PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

##### ***De un lado, la parte compradora***

D./D<sup>a</sup>. ....., con DNI/NIF ..... y domicilio en .....  
D.P....., c/ o plaza....., nº.....,  
letra.....,por si/ representada por D./D<sup>a</sup> ..... ....., con

DNI/NIF..... , según poder otorgado ante el Notario de ..... , D./D<sup>a</sup>.  
 ..... , n<sup>o</sup>. de protocolo ..... , en fecha .....

Y

D/D<sup>a</sup>. ....., con DNI/NIF ....., conyuge del anterior, con régimen económico matrimonial<sup>1</sup> ..... , y domicilio en ..... D.P ..... , c/ o plaza ..... , n<sup>o</sup>. ....., letra ..... por si/ representada por D./D<sup>a</sup>....., con DNI/NIF ....., según poder otorgado ante el Notario de ..... , D./D<sup>a</sup>. ..... , n<sup>o</sup>. de protocolo ..... , en fecha .....

**De otro, la parte vendedora**

D./D<sup>a</sup>.....con DNI/NIF ..... .. actuando en nombre propio/[en representación de la (razón social) ..... , NIF ..... según poder otorgado ante ....., notario de ....., en ....., número de protocolo ...../ en su calidad de ..... de la mercantil citada], en adelante parte vendedora, con domicilio en ....., CP ....., c/plaza ....., n<sup>o</sup>. ...., letra ....., inscrita en el Registro Mercantil de ..... ,Libro ....., tomo ....., folio ....., hoja.....

**EXPONEN**

**PRIMERO.-** Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la siguiente finca

Promoción	Bloque	Planta	M. útiles	Cuota elementos comunes			
Calle			N <sup>o</sup> .	Piso		Letra	
Registro de la Propiedad de		N <sup>o</sup> .	Finca n <sup>o</sup> .		Libro	Tomo	

Anexos		
Garaje.	Metros útiles	Ubicación
Trastero.	Metros útiles	Ubicación
Otras dependencias	Metros útiles	Descripción

**SEGUNDO.-** Que la vivienda con sus elementos comunes y anexos descritos están en construcción en fase de ....., habiendo sido otorgada escritura pública de declaración de obra nueva y de división de la propiedad horizontal ante el Notario de ....., D./D<sup>a</sup> ....., el día ....., n<sup>o</sup>. de protocolo ....., debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos que constan en el apartado precedente, figurando en la citada escritura los Estatutos de la Comunidad.

**TERCERO.-** Que las obras de esta promoción en general y particularmente las relativas a la vivienda y anexos objeto del presente contrato se están ejecutando/ se han ejecutado conforme al proyecto realizado por el Arquitecto D./D<sup>a</sup> ....., domiciliado en ....., DP ....., c/plaza ....., n<sup>o</sup>. ....., letra ....., habiéndose obtenido las licencias y autorizaciones administrativas legalmente exigibles de las que se adjunta copia.

**CUARTO.-** Que la construcción ha sido contratada/realizada con la empresa ....., CIF....., con domicilio en ....., DP ....., c/plaza ....., n<sup>o</sup>. ....., letra .....

**QUINTO.-** Que la parte vendedora ha obtenido/está gestionando la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda y, en su caso, anexos descritos con la Entidad Financiera ....., con un tipo fijo/variable de interés nominal fijado inicialmente en el..... % anual, que equivale al ....% de TAE (Tasa Anual Equivalente) [revisable en periodos ..... conforme al tipo de interés vigente en cada período que resulte de aplicar al tipo referencial.....+/- (tachar lo que no proceda) ..... puntos], ascendiendo la responsabilidad hipotecaria que corresponde a la vivienda a ..... € ( ..... ptas.) Dicho préstamo tiene establecido un plazo de amortización

de ....años, ascendiendo la comisión por amortización anticipada al ..... %, calculada sobre el capital pendiente de amortizar.

Las modificaciones del tipo de interés están sujetas a los siguientes límites o circunstancias  
.....  
.....

Se adjunta extracto de las condiciones del préstamo facilitado por la entidad financiera.

Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda y anexos descritos en el expositivo primero conforme a las siguientes

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-** La parte vendedora entregará a la parte compradora la vivienda y los anexos objeto del presente contrato antes del día ....., siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en las estipulaciones cuarta y sexta del presente contrato. En el caso de que el vendedor no pueda entregar la vivienda y anexos en la fecha prevista será de aplicación lo dispuesto en la condición general sexta.

**SEGUNDA.-** El precio total, incluido IVA, acordado por las partes intervinientes asciende a ..... € (.....ptas.), conforme al siguiente detalle:

Precio de la vivienda..... € (.....ptas.)

Precio del trastero ..... € (.....ptas.)

Precio del garaje..... € (.....ptas.)

Precio de otras dependencias..... € (.....ptas.)

Total..... € (.....ptas.)

Impuesto sobre el valor añadido (tipo ..... %)...€ (.....ptas.)

En el caso de modificaciones del tipo impositivo del IVA será de aplicación lo dispuesto en la condición general segunda.

**TERCERA.-** Como entrega a cuenta del precio pactado la parte compradora entrega en este acto la cantidad de ..... ( ..... + ..... IVA) € (..... ptas.).

**CUARTA.-** El resto del precio, hasta el importe de ..... ( ..... + ..... IVA) € (..... ptas.) se pagará por la parte compradora en ..... plazos de ..... ( ..... + ..... IVA) € (..... ptas.) cada uno durante la construcción, con vencimiento .....y sucesivos, a partir del día .....

Las cantidades aplazadas se instrumentarán de acuerdo con sus respectivos vencimientos mediante las correspondientes letras de cambio que deberán ser aceptadas por la parte compradora, corriendo su coste de cuenta de ésta.

En todo caso, los intereses de demora en caso de impago se fijan en el .....% de interés anual (..... % TAE).

**QUINTA.-** Las entregas a cuenta a que se refieren las estipulaciones tercera y cuarta se garantizan mediante aval .....otorgado por la Entidad ...../contrato de seguro nº de póliza ....., suscrito con .....entregando a la parte compradora, en este acto, acreditación documental de tal extremo.

**SEXTA.-** La cantidad pendiente, por importe de ..... ( ..... + ..... IVA) € (..... ptas.) se abonará a la entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública de compraventa ante el Notario de ....., D. ....., con domicilio en c/....., elegido por la parte compradora.

**SÉPTIMA.-** Informada la parte compradora de la posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la parte vendedora, cuyos datos constan en el expositivo quinto de este contrato, la parte compradora opta por<sup>2</sup>:

Subrogarse en dicho préstamo hipotecario, por lo que del importe pendiente previsto en el número precedente se deduce la cantidad de ..... € (..... ptas.) que corresponde a la cuantía que se ha previsto obtener a través de dicha subrogación.

En este caso será de aplicación lo dispuesto en la condición general cuarta.

No subrogarse en dicho préstamo hipotecario

**OCTAVA.-** En el caso de impago de cualquiera de las cantidades señaladas en las estipulaciones tercera, cuarta y sexta de este pliego de condiciones particulares, será de aplicación lo dispuesto en la condición general octava, salvo que se trate del supuesto previsto en el número 3.3. de la condición general tercera en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en ella.

**NOVENA.-** Al presente contrato de compraventa se incorporan las condiciones generales, un ejemplar de las cuales, debidamente firmadas por las partes contratantes, se entrega en este acto al comprador y se une, asimismo, la documentación relacionada en el Anexo I del contrato, quedando constancia de su recepción por la parte compradora por la firma de dicho Anexo.

En prueba de conformidad y por duplicado ejemplar, las partes firman el presente contrato en ....., a ..... de ..... de .....

LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE COMPRADORA"

**Cuarto.-** El Anexo del contrato de compraventa de vivienda nueva, analizado e informado favorablemente en los términos expuestos en los números primero y segundo del presente dictamen y que, necesariamente, se adjuntará al referido contrato, contiene las siguientes cláusulas mínimas:

**"ANEXO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA<sup>3</sup>**

De conformidad con lo establecido en la estipulación octava del contrato de compraventa suscrito por los abajo firmantes en esta fecha, en este acto se hace entrega a la parte compradora de la documentación exigida por el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y de las normas autonómicas de aplicación. No obstante, la documentación que no fuera legalmente exigible a la firma del contrato y que se señala con una "x" se facilitará a la parte compradora en el momento que, actuando con la diligencia debida, obren en poder de la parte vendedora:

**DATOS SOBRE LA PROPIEDAD Y LA FINANCIACION**

[<sup>3</sup>] Copia de la declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal.

Copia de la escritura de préstamo.

Cuadro de amortización correspondiente a la responsabilidad hipotecaria de la vivienda.

Datos relativos a la cuenta especial en la que se ingresan las cantidades recibidas a cuenta de conformidad con lo previsto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

### **DATOS SOBRE LA CONSTRUCCION**

Plano general del emplazamiento de la vivienda.

Plano de la vivienda.

Descripción y trazado de las redes eléctricas, de telecomunicaciones, de agua, gas y calefacción.

Garantías de las instalaciones.

Descripción de las medidas de seguridad.

Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie útil y, si consta, de la construida.

Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

Referencia a los materiales y calidades empleados en la construcción de las viviendas, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.

### **INSTRUCCIONES**

Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.

Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

## **COPIA DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS**

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

## **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

- Copia de los Estatutos y normas de funcionamiento.
- Información de los contratos de servicio y suministro de la comunidad.

## **GARANTÍA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS**

- Copia del documento o documentos en que se formalizan las garantías de las cantidades entregadas a cuenta, según la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

## **INFORMACION JURIDICA**

Copia del 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.

Copia de la Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, con las modificaciones introducidas por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

### **INFORMACIÓN SOBRE GARANTÍAS DE LA EDIFICACIÓN**

En su caso, copia de la Póliza de Seguro, emitida por la Compañía \_\_\_\_\_, que cubre las garantías exigidas por el artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación<sup>4</sup>.

### **INFORMACIÓN SOBRE CARGAS DE LA VIVIENDA**

..... (Se transcribirán las cargas resultantes del título o de la información registral)

### **INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO DE LOS TRIBUTOS.**

- La parte vendedora ha abonado, o garantizado, en su caso, todos los tributos que gravan la propiedad o la tenencia o utilización del inmueble que, devengados hasta este momento, han sido liquidados y notificados en forma.

- Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anexos correrán de cuenta de la parte vendedora. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y/o anexos, si la entrega se demora por su causa.

- Los impuestos y arbitrios de toda clase devengados a partir de la entrega de la vivienda y, en su caso, anexos, correrán de cuenta de la parte compradora.

- No obstante, para una mayor información sobre los tributos recayentes en la compra y propiedad del inmueble, se sugiere al comprador que la solicite de las Administraciones Central, Autonómica y Local.

### **TRASCIPCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1279 Y 1280, 1º, DEL CÓDIGO CIVIL**

**Art. 1279** "Si la Ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas 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".

**Art. 1280** "Deberán constar en documento público:

**1º** Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles."

En prueba de conformidad y como constancia de la entrega de la documentación, las partes firman por duplicado ejemplar el presente anexo en ....., a ..... de ..... de .....

LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE COMPRADORA"

**Quinto.-** Las Condiciones Generales del Contrato de compraventa de vivienda nueva informadas favorablemente, en los términos expuestos en los números primero y segundo del presente dictamen, son las siguientes:

## **"CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA"**

### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.**

La parte vendedora vende la vivienda y/o anexos reseñada/os en el contrato al que se incorporan estas condiciones generales a la parte compradora, quien a su vez acepta y compra y cuyos datos personales figuran en dicho contrato

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda y, en su caso, anexos vendidos, y resulten del proyecto de edificación de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio y, en su caso, en las zonas comunes de la urbanización, libre de arrendatarios y ocupantes y en el estado de cargas que resulte de lo previsto, en este contrato y sus anexos.

En todo caso, las cargas deberán constar expresamente en este contrato o en la documentación entregada con el mismo.

### **SEGUNDA.- PRECIO**

#### **2.1. Precio y repercusión del IVA**

El precio de la vivienda y anexos, en su caso, objeto del presente contrato, así como su forma de pago es la que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

La parte vendedora repercutirá a la parte compradora, que a su vez vendrá obligada a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava las percepciones anticipadas y la entrega de la vivienda objeto del presente contrato. La repercusión se realizará sobre la base de la contraprestación total.

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 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 del adquirente, en cuyo momento el comprador efectuará el oportuno pago.

## **2.2. Modificaciones del precio con causa en la modificación de los tipos impositivos del IVA**

En el caso de que se produzca modificación de los tipos impositivos, 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.

En ningún caso será aplicable el interés de demora por impago de las diferencias que pudieran resultar de la modificación de los tipos impositivos si el vendedor no ha instrumentado con antelación suficiente y notificado al comprador, el pago de tales diferencias.

## **TERCERA.- FORMA DE PAGO**

### **3.1. Forma de pago**

La forma de pago es la que figura suficientemente detallada en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

### **3.2. Pago de la cantidad pendiente a la entrega de llaves**

La cantidad pendiente a la entrega de llaves se abonará a la parte vendedora por el comprador en efectivo, cheque bancario o por transferencia en la cuenta bancaria que al efecto designe la parte vendedora

En el supuesto de que el comprador opte en este contrato por no subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por el vendedor, éste se obliga a facilitar a aquél cuanta documentación sea precisa para la formalización por el comprador de un crédito hipotecario y a

acreditar en el momento de entrega de llaves y elevación del contrato de compraventa a escritura pública, haber cancelado aquél préstamo, debiendo proceder a inscribir la cancelación.

### **3.3. No obtención de la financiación prevista**

Tanto en el supuesto de no obtenerse la conformidad de la entidad financiera a la subrogación del comprador en la garantía hipotecaria y en la obligación personal derivada del préstamo, como en el caso de la no obtención de crédito hipotecario solicitado, la parte compradora se obliga a pagar a la parte vendedora el total importe previsto para dicho préstamo en el plazo de ..... desde la notificación al comprador de la denegación del préstamo y, en todo caso, hasta el momento de la entrega de llaves y cuando sea requerida para ello tras la terminación de las obras. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del presente contrato a instancia de la parte vendedora.

No obstante, el comprador podrá optar por la resolución del contrato, en el momento en que conozca la no conformidad de la Entidad financiera con la subrogación o la no concesión del préstamo solicitado, con devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta en el mismo plazo previsto en el párrafo anterior.

### **3.4. Pago del resto del precio**

El resto del precio pactado será satisfecho en las condiciones establecidas en el repetido apartado correspondiente del Pliego de Condiciones Particulares.

## **CUARTA.- SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUSCRITO POR LA PARTE VENDEDORA.**

### **4.1. Contenido y alcance de la subrogación**

Si la parte compradora ha optado por subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda, asumiendo tal compromiso por cláusula contractual específica, el comprador retendrá en su poder y descontará, la cantidad que se ha obtenido/previsto obtener como principal del

préstamo hipotecario, por cuyo motivo la parte compradora faculta a la parte vendedora para percibir de la entidad de crédito dicha cantidad, 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 que sean fijados, subrogándose no sólo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario con aquélla garantizada; siempre que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

#### **4.2. Constitución y modificaciones de la hipoteca constituida**

La parte compradora solicita, en consecuencia, a la parte vendedora que concierte y formalice con una Entidad de crédito, un préstamo en las condiciones descritas en el apartado quinto de la parte expositiva del contrato, en el que pueda posteriormente subrogarse.

Para que la parte vendedora pueda llevar a buen fin dicha solicitud, la parte compradora le confiere autorización y mandato tan amplio como en derecho se requiere y sea necesario, para que la parte vendedora, o quien ella designe, en relación con la vivienda objeto de este contrato, pueda concertar y formalizar un préstamo con garantía hipotecaria; y para que hasta el momento de la entrega de la vivienda (es decir, la transmisión de la propiedad) pueda modificar, novar y dividir tal hipoteca de acuerdo con las condiciones de pago pactadas en este contrato, distribuyendo las responsabilidades que la garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines, siendo de cuenta del comprador todos los gastos derivados de la subrogación.

#### **4.3. Repercusión de gastos por no subrogación o demora**

**4.3.1.** Dado que el precio pactado se establece como pago al contado y la subrogación en el préstamo hipotecario tiene el sentido de facilitar su abono, previéndose la misma como consecuencia de su aceptación expresa por el comprador, si la subrogación no se produjera por causa imputable al comprador, correrán por cuenta de éste los gastos de cancelación de la parte de préstamo y garantías correspondientes.

**4.3.2.** En lo que concierne a los intereses del préstamo la parte vendedora vendrá obligada a pagar los que se devenguen con anterioridad al otorgamiento de la escritura y subrogación en el préstamo. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los intereses devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si el otorgamiento de la escritura y subrogación se demoran por causa que le sea imputable. Asimismo y, dado que el precio se estipula como pago al contado, en tanto no sea abonada por la entidad de crédito la última de las entregas correspondientes a1 préstamo, la parte compradora se compromete a abonar a la parte vendedora el importe de los intereses que devengue la parte no recibida del mismo al tipo aplicable a dicho préstamo. E1 importe total de estos intereses deberá ser satisfecho por la parte compradora a la parte vendedora dentro del plazo de los treinta días siguientes al que esta última le notifique el correspondiente cargo.

#### **4.4. Seguro de incendios**

Es condición del préstamo hipotecario, en tanto no se haya reintegrado, que la parte compradora se obliga a tener asegurada de incendios la vivienda adquirida, en una Compañía de seguros a prima fija, por cantidad no inferior a la adeudada, y a pagar puntualmente las primas devengadas, siendo causa expresa de resolución el incumplimiento de esta obligación. En la póliza se hará constar que en caso de siniestro no se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el consentimiento del acreedor hipotecario, quien quedará automáticamente subrogado en los derechos del asegurado, por una cantidad igual al importe del débito en la fecha del siniestro.

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

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

El proyecto de obra redactado y aprobado por el Arquitecto que figura en la parte expositiva del contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, conforme al cual se están efectuando las obras de edificación de la promoción y, en particular la vivienda y anexos objeto de dicho contrato, ha podido ser examinado por el comprador y está a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de las viviendas en las oficinas del vendedor, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad del vendedor. Cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento del comprador.

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

La parte vendedora se reserva el derecho de 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 motivadas por causas diligentemente no previsibles, deberán contar con la aprobación del adquirente si conllevan modificación del precio.

En tales supuestos, la parte compradora autoriza a la parte vendedora 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.

## **5.3. Derecho de resolución**

En el caso de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto del contrato o del precio, la parte compradora podrá optar por resolver el contrato con devolución de las cantidades anticipadas a cuenta

## **5.4. Modificaciones propuestas por el comprador**

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.- ENTREGA.**

### **6.1. Plazo de entrega y otorgamiento de escritura pública**

La entrega de la vivienda se efectuará como máximo en la fecha pactada en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, siempre que la parte compradora hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que será autorizada por el notario elegido por la parte compradora de conformidad con lo acordado en el contrato de compraventa

De superarse la fecha prevista para la entrega la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato.

## **6.2. Resolución**

En el caso de que la parte compradora opte por la resolución del contrato se fija como cláusula penal por incumplimiento, la indemnización a la parte compradora del tanto por ciento previsto en la condición general octava sobre las cantidades que ésta hubiera satisfecho hasta el momento de la resolución y ello, sin perjuicio, del reintegro de las cantidades entregadas a cuenta, más los intereses legales.

El cumplimiento de la obligación de reintegro de las cantidades percibidas a cuenta y el interés de demora se garantiza mediante aval o póliza de seguro.

## **6.3. Prórroga**

Si el comprador optase por conceder prórroga, la vivienda le será entregada en el plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación, salvo que medie justa causa y siempre que la parte compradora haya cumplido las obligaciones que le incumben.

No obstante, siempre que el retraso superase el plazo de tres meses desde la concesión de la prórroga y fuera imputable al vendedor, éste deberá abonar al comprador, la cantidad que resulte de la aplicación durante el período de demora, del tipo de interés previsto en la estipulación cuarta del contrato como interés de demora para el supuesto de impago, sobre las cantidades satisfechas por el comprador hasta ese momento.

## **SÉPTIMA.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

El comprador se compromete a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, se han establecido en los correspondientes Estatutos y autoriza a la parte vendedora para que convoque la primera reunión de copropietarios, a fin de constituir la Comunidad, en la que se designe al Presidente y Secretario Administrador.

La parte vendedora, 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 si mismo o representada la parte compradora, ésta lo estará a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma, por la propia parte vendedora.

La parte compradora faculta expresamente a la parte vendedora para que en nombre de la Comunidad contrate, por el tiempo imprescindible, los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización, incluida la póliza de un seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio, obligándose la parte compradora a sufragar a partir de la entrega de llaves o de su ofrecimiento el porcentaje de la prima que corresponda a la vivienda adquirida.

## **OCTAVA.- IMPAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS**

En el supuesto de que la parte compradora no pagase a su vencimiento la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos del precio, la parte vendedora quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigir el abonocorrespondiente 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 del deudor el que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

Si optase por la resolución, la parte vendedora restituirá a la parte compradora, de las cantidades entregadas por ella, la parte que quede después de deducir y hacer suyo el ... % de las cantidades

que debiera haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución, como cláusula penal por incumplimiento.

Los intereses de demora en caso de impago fijados en la estipulación cuarta del contrato se devengarán a partir de la fecha en que aquélla se produzca.

#### **NOVENA.- GASTOS QUE ASUME LA PARTE COMPRADORA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA VIVIENDA**

La parte compradora, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio y, en su caso, de la zona común de la urbanización.

Asimismo, vendrá obligada a partir de la entrega, a 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 le correspondan.

También serán de cuenta de la parte compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si la entrega se demora por causa que le sea imputable.

#### **DÉCIMA.- TRIBUTOS Y OTROS GASTOS**

##### **Son de cuenta de la parte vendedora:**

- Los gastos de la declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal del Edificio, incluso su escrituración e inscripción registral.
- Los gastos correspondientes a la constitución y división de la hipoteca que garantiza el préstamo, así como los de cancelación en el caso de que no se produzca la subrogación por la parte compradora en dicho préstamo y ello sin perjuicio de lo previsto en la condición general cuarta, número 4.3.1.

- El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

**Son de cuenta de la parte compradora:**

- Producida la subrogación en el préstamo hipotecario, los gastos de cancelación de la hipoteca.
- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, que grava el contrato de compraventa y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario.

Todos los demás tributos y gastos que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, serán de cuenta de la parte a la que legalmente le correspondan.

**UNDÉCIMA.- SUBSANACIÓN DE DEFECTOS**

Efectuada la entrega o con anterioridad a la misma, y una vez terminada la vivienda, el vendedor podrá solicitar al comprador que, en un plazo no inferior a quince días, manifieste por escrito las posibles deficiencias observadas, para facilitar su pronta reparación, sin que ello suponga merma alguna de los derechos que al comprador le otorgue la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación<sup>5</sup> y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

**DUODÉCIMA.- Fuero**

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del ..... (domicilio del comprador, lugar de cumplimiento de la obligación, lugar en que se encuentra el inmueble).

Ambas partes, firman el presente documento que se extiende por....., en ..... a ..... de ..... de .....

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA"

**Sexto.-** Las Estipulaciones Especiales para la Compraventa de Vivienda de protección oficial, informadas favorablemente, en los términos expuestos en los números primero y segundo del presente dictamen, son las siguientes:

**"ESTIPULACIONES ESPECIALES EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.)"**

La vivienda ha sido calificada provisionalmente por la Comunidad Autónoma de ..... como de protección oficial en régimen general/régimen especial, mediante expediente nº .....

El comprador declara conocer los beneficios y obligaciones inherentes a dicho régimen, establecidos por las disposiciones generales sobre este tipo de viviendas y, en concreto:

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, se hace constar que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de las Viviendas de Protección Oficial y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y que los precios de venta no podrán exceder de los límites legalmente autorizados. El adquirente se compromete a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene y a no utilizar, simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.
2. De conformidad con la Orden de 26 de enero de 1979:

- El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el presente contrato y a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la misma o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Comunidad Autónoma.
- El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato debidamente visado por la Comunidad Autónoma.
- El adquirente se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.
- Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso cuenta de la parte vendedora.
- La compradora podrá instar la resolución del presente contrato, 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 obtuviese un préstamo cualificado.

3. También se deja constancia de que la parte vendedora ha obtenido de la Comunidad Autónoma la autorización necesaria para poder percibir de la parte compradora, durante el período de construcción, cantidades a cuenta del precio total pactado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 114 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

4. La parte compradora solicita a la parte vendedora, que gestione la obtención/subrogación de un préstamo hipotecario, con la garantía hipotecaria de la vivienda objeto de este contrato, de acuerdo con lo previsto en el R.D. 1186/1998, de 12 de junio o norma que lo sustituya. El tipo de interés del préstamo será el previsto en dichas disposiciones.

5. La parte compradora queda informada de su derecho a solicitar un préstamo directo, según lo dispuesto en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio o norma que lo sustituya.

6. Las posibles ayudas a obtener por el comprador serán asimismo las fijadas en las citadas normas.

7. La parte compradora manifiesta bajo su responsabilidad que integran la unidad familiar ..... personas, según las normas del IRPF.

En todo caso, declara que sus ingresos familiares ponderados superan el ...% del precio de la vivienda.

8. Conforme a lo establecido en el Real Decreto 2569/1986, de 5 de diciembre, se hace constar expresamente que:

- El adquirente de la vivienda declara que tiene su residencia habitual y permanente en la misma localidad en la que está situada la vivienda objeto de la presente compraventa, lo que acredita con la certificación municipal correspondiente que se anexa al presente contrato y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente y a ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega<sup>6</sup>.
- No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados implicará necesariamente, de conformidad con lo establecido en los artículos 8 del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y 56 y 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la descalificación de la vivienda con carácter de sanción. Esta descalificación obligará al reintegro de los beneficios económicos percibidos y al ingreso de las exenciones y bonificaciones tributarias disfrutadas, con los incrementos de los intereses legales. Además, el propietario no podrá concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los reglamentariamente aplicables ni minorar las condiciones de los servicios prestados, durante el plazo de cinco años desde la descalificación..

9.(7) De conformidad con el artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, el adquirente no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso de la vivienda por ningún título, durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo, la transmisión intervivos o la cesión del uso de la vivienda por cualquier título supondrá la interrupción de la subsidiación y la entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo hipotecario.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de la vivienda, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto para las viviendas calificadas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

Las citadas limitaciones se harán constar expresamente en la escritura de compraventa a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

9. (BIS) De acuerdo con el artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en su redacción dada por el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, el adquirente no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de la vivienda para la que hubiera obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización del préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

La vivienda no podrá ser objeto de descalificación voluntaria a petición del propietario hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de la misma.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de la vivienda, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto para las viviendas calificadas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

Las prohibición de disponer y las limitaciones citadas se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Ambas partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento que se extiende por..... (identificar el número de ejemplares) y a un sólo efecto, en el lugar y fecha que lo encabeza y del que se entregará al comprador un ejemplar debidamente visado.

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA"

**Séptimo.-**De conformidad con lo previsto en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, artículo 7, y en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, artículo 10, las cláusulas de las condiciones generales y de los contratos deben facilitarse en un tamaño de letra fácilmente legible por el consumidor.

**Octavo.-** De conformidad con lo previsto en el Protocolo para la ejecución del "Plan de actuación en materia de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores", ratificado por la 14 Conferencia Sectorial de Consumo, se recomienda la inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación de los condicionados informados favorablemente por la Comisión de Cooperación de Consumo.

1 Cumplimentar sólo en el caso de que los adquirentes sean matrimonio.

2 Tachar lo que no proceda

3 En el caso de que exista normativa autonómica de aplicación que establezca otros requisitos de información se adicionarán, cuando resulte de aplicación, apartados específicos en los que se relacione la documentación que se suministre o vaya a suministrarse.

Asimismo, se recomienda facilitar a los compradores copia de la normativa autonómica que resulte de aplicación.

4 Sólo en el caso de vivienda terminada .

5 La referencia a los derechos reconocidos en la Ley de Ordenación de la Edificación se incorporará a las condiciones generales de las promociones a las que dicha norma les sea de aplicación

6 De no reunir la condición de residente en la localidad, se expondrán en el contrato los motivos familiares, de trabajo, de retorno o antigua residencia o domicilio de origen, etcétera, que motiven la contratación, y se estipulará expresamente que su titular se compromete a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega de la vivienda mediante el correspondiente certificado municipal ante el órgano competente para el visado del contrato.

**7** La redacción de la cláusula 9 se incorporará sólo en el caso de V.P.O. calificadas definitivamente antes del 11 de febrero de 2001 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero). En el caso de V.P.O. calificadas definitivamente después del 10 de febrero de 2001 (fecha de publicación del Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero), se establecerá la redacción de la cláusula 9. Bis.