

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

CONTRATO DE COMPRAVENTA

REUNIDOS

DE UNA PARTE,

DON/DOÑA [-----], mayor de edad, provista/o de D.N.I. [-----], y DON/DOÑA [-----], mayor de edad, provista/o de D.N.I. [-----], ambos con domicilio profesional a los efectos del presente contrato en Santiago de Compostela, rúa de Santa Marta de Arriba n°53-55 Bajo, C.P. 15.706, correo electrónico comercial@grupoarial.es y teléfono 981 553 296.

Actúan en nombre y representación de [-----] —en adelante **LA PARTE VENDEDORA**— con domicilio social en Santiago de Compostela, C/Santa Marta de Arriba, N.º 53-55, Bajo, constituida en Escritura Pública otorgada ante el Notario de Santiago, Don Héctor Pardo García, en fecha [-----], número [-----] de su Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Santiago, al tomo [-----], folio [-----], con hoja [-----] y C.I.F. [-----]. DON/DOÑA [-----] y DON/DOÑA [-----] actúan como apoderados mancomunados haciendo uso del poder que le fue conferido mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, Don Héctor Ramiro Pardo García, el día [-----], número [-----] de protocolo.

DE OTRA PARTE,

DON/DOÑA [-----] y DON/DOÑA [-----], mayores de edad, [estado civil], con domicilio en [MUNICIPIO], [DIRECCIÓN], provistos de D.N.I. números [-----] y [-----] respectivamente, dirección de correo electrónico [-----] y [-----], y números de teléfono [-----] y [-----].

Actúan [en su propio nombre y representación] [en nombre y representación de **DON/DOÑA [-----]** y **DON/DOÑA [-----]**, mayor/es de edad, [estado civil], vecinos de [-----], con domicilio en [MUNICIPIO], [DIRECCIÓN], provisto/s de D.N.I. números [-----] y [-----] respectivamente, dirección de correo electrónico [-----] y número de teléfono [-----] respectivamente, según poder otorgado [-----]], en adelante **LA PARTE COMPRADORA**.

EXPONEN

I

LA PARTE VENDEDORA, es titular en pleno dominio de la siguiente finca:

***URBANA.** - Parcela en el término municipal de Santiago de Compostela (A Coruña), situada Calle Manuel Beiras, N° [-----], tiene forma de polígono irregular, con una extensión superficial de [-----], y linda: Norte, [-----]; Sur, [-----]; Este, [-----]; y Oeste, [-----]. Es la Parcela [-----] destinada a edificación que forma parte del bloque [-----] del Plan Parcial del SUP-2 perteneciente al Proyecto de Reparcelación del Polígono 1 del Plan Parcial del Suelo urbanizable programado nº 2, SUP-2 de Cornes. -----*

***TÍTULO.** - Le pertenece por aportación en la escritura de constitución. -----*

***INSCRIPCIÓN REGISTRAL.** - Registro de la Propiedad de Santiago N° 2, Tomo [-----], Libro [-----], Folio [-----], Finca [-----]. -----*

***CARGAS Y GRAVÁMENES.** - Libre de ellas, salvo las afecciones fiscales y/o urbanísticas y las recogidas en la nota simple registral que se adjunta como Anexo I. -----*

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

LIBRE DE ARRENDATARIOS Y OCUPANTES. -----

REFERENCIA CATASTRAL. - Tiene asignada la referencia catastral número [-----]. -----

II

Sobre la citada finca **LA PARTE VENDEDORA** va a construir un conjunto de 57 viviendas, plazas de garaje y trasteros, construcción que será llevada a efecto de acuerdo con el Proyecto de Edificación, debidamente visado por el Colegio de Arquitectos de Galicia, redactado por los arquitectos D. Manuel Carbajo Capeáns y D. Celso Barrios Ceide, con nº de colegiado 2.391 y 3.307, respectivamente, y con domicilio profesional en la calle Astorga, nº 5, planta Baja, en Santiago de Compostela, C.P. 15.707.

Que con base a dicho Proyecto se ha obtenido la licencia urbanística de edificación, otorgada por la Junta de Gobierno Local del Concello de Santiago en sesión celebrada en fecha de [-----] de 2019, y nº de expediente [-----].

III

Manifiestan **LA PARTE COMPRADORA** y **LA PARTE VENDEDORA** que en la fase de oferta y publicidad de las unidades de obra que componen la presente promoción se han cumplido los requisitos determinados en el artículo 3 del Real Decreto 515/1989, de 21 abril sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la Información a suministrar en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas y ha estado a disposición de **LA PARTE COMPRADORA** la información y documentación prevista en los artículos 4, 5, 6 y 8 del referido Real Decreto, en cuanto a lo requerido para la compraventa de viviendas en fase de proyecto o construcción.

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

- a) Que **LA PARTE COMPRADORA** no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente **LA PARTE VENDEDORA**.

- b) 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”*, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.279 del mismo texto legal *“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 compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”*.

- c) El derecho a la elección de Notario corresponde a **LA PARTE COMPRADORA** sin que ésta pueda imponer Notario que por su competencia territorial carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

Asimismo, manifiestan **LA PARTE COMPRADORA** y **LA PARTE VENDEDORA** que en tal oferta publicitaria se han incluido las menciones obligatorias y se han cumplido los requisitos previstos en relación con la publicidad del precio de conformidad con los artículos 16 y 17 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.

IV

De acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia, **LA PARTE COMPRADORA** manifiesta haber recibido

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

con anterioridad a la firma del presente contrato las condiciones esenciales de la oferta, entre otras y por escrito, la siguiente información:

- A) El título de dominio de **LA PARTE VENDEDORA** y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

 - B) La licencia urbanística de edificación.

 - C) La descripción de la superficie útil de la vivienda, plaza/s de garaje y trastero, así como las características esenciales de la vivienda: relación detallada de los materiales utilizados en la construcción, con las correspondientes especificaciones técnicas; la orientación principal de la edificación; el grado de aislamiento térmico y acústico; las medidas de ahorro energético; y los servicios e instalaciones de los que dispone el edificio.

 - D) La relación de elementos comunes susceptibles de generar gastos a la comunidad.

 - E) La previsión de los plazos de finalización y entrega de las viviendas, una vez acabadas.
- Que se le ha suministrado información escrita sobre el precio final total de la vivienda y los garajes y trasteros, especificando el IVA o impuesto equivalente, con la indicación de forma expresa y singularizada de su cuantía.
- Que serán de cuenta de **LA PARTE VENDEDORA** los gastos correspondientes al otorgamiento de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, cancelación de cargas u otros análogos que las disposiciones legales atribuyen a **LA PARTE VENDEDORA**.

V

Las unidades de obra objeto del presente contrato de compraventa son la vivienda del Portal [#], Planta [PLANTA], Letra [LETRA], plazas de garaje nº [#] y nº [#], y trastero nº [#], que se configurarán como fincas independientes, siempre que ello sea posible, disponiendo la referida vivienda de una superficie útil de [---] m², incluyendo, en su caso, el cómputo de las superficies de espacios exteriores según lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Vivienda de Galicia.

Se adjunta como Anexo II al presente contrato, como parte integrante e inseparable del mismo, planos de las unidades de obra objeto del mismo firmados por ambas partes, en los que se refleja la superficie útil, así como relación de materiales utilizados en la construcción, con las correspondientes especificaciones técnicas; la orientación principal de la edificación; el grado de aislamiento térmico y acústico; las medidas de ahorro energético; y los servicios e instalaciones de los que dispone el edificio.

Que **LA PARTE COMPRADORA** y **LA PARTE VENDEDORA** están interesados en celebrar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA** sobre la vivienda, plaza/s de garaje y trastero descritos en el expositivo V, a construir sobre la finca descrita en el Expositivo I del presente contrato, lo que llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO

LA PARTE VENDEDORA vende a **LA PARTE COMPRADORA**, que los compra, la vivienda, plaza/s de garaje y trastero descritos en el Expositivo V del presente contrato, libre de cargas, ocupantes y arrendatarios, a salvo el supuesto de que **LA PARTE COMPRADORA** opte por subrogarse en el préstamo hipotecario

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

constituido, en su caso, por **LA PARTE VENDEDORA**, de acuerdo con lo dispuesto en las Estipulaciones Octava y Decimoprimeras del presente contrato.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda y, en su caso, a la/s plaza/s garaje y trastero vendidos, que resulten del Proyecto de Edificación, de las Normas Urbanísticas de la zona y de la Escritura de División de la Propiedad Horizontal, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio y espacios privados de uso público de la urbanización.

El presente contrato se configura como un solo acto de compraventa de un conjunto de elementos inmuebles, sin diferenciación entre ellos en cuanto a las obligaciones que dimanen del mismo, especialmente en lo relativo al precio, su pago y la posible resolución en caso de incumplimiento, no siendo admisible su cumplimiento por partes o exigencia de cumplimiento en proporción.

La parte compradora es única no pudiendo exigir en ningún caso a la parte vendedora el cumplimiento parcial del contrato ni su cumplimiento en partes indivisas.

SEGUNDA. - DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL

LA PARTE VENDEDORA se compromete a otorgar la Escritura pública de Declaración de Obra Nueva, así como la Escritura pública de División Horizontal, con anterioridad al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa de la vivienda, plaza/s de garaje y trastero objeto del presente contrato.

TERCERA. - PRECIO

El precio de la vivienda, la primera plaza de garaje y el trastero descritos en el Expositivo V del presente contrato, asciende a [-----] Euros ([-----] €), más [---

-----] Euros ([-----] €) en concepto de I.V.A. (según tipo vigente actualmente del 10%), totalizando [-----] Euros ([-----] €).

El precio de la segunda plaza de garaje descrita en el Expositivo V del presente contrato, asciende a [-----] Euros ([-----] €), más [-----] Euros ([-----] €) en concepto de I.V.A. (según tipo vigente actualmente del 10%), totalizando [-----] Euros ([-----] €).

En el caso de ligeras variaciones, en más o en menos superficie, hasta un máximo de un 5% de diferencia en la superficie útil final de la vivienda, respecto a la recogida en el presente contrato, éste mantendrá su plena vigencia, sin alteración alguna en el precio.

Si por exigencias técnicas o administrativas derivadas del proyecto o de la ejecución, dichas variaciones fuesen superiores en más o en menos superficie al 5%, el precio se incrementará o disminuirá en el porcentaje que supere el 5% de variación, pudiendo en tal caso, ya **LA PARTE VENDEDORA**, ya **LA PARTE COMPRADORA** otorgar la Escritura Pública de Compraventa con dicho ajuste en la superficie y en el precio o proceder a la resolución del presente contrato.

LA PARTE VENDEDORA comunicará fehacientemente tal variación superior al 5% a **LA PARTE COMPRADORA**, manifestándole su voluntad de otorgar la escritura pública de compraventa o su voluntad de resolver el contrato.

En el supuesto de que opte por otorgar la escritura pública de compraventa, en el plazo de quince días desde tal comunicación, **LA PARTE COMPRADORA** podrá optar por aceptar tal variación de precio y superficie o proceder a la resolución del presente contrato, notificándosele fehacientemente a **LA PARTE VENDEDORA**. Si transcurrido el plazo de 15 días no realiza comunicación alguna se entenderá que su voluntad es la de otorgar Escritura Pública de compraventa con las variaciones expresadas.

CUARTA. - TIEMPO Y FORMA DE PAGO

El pago del precio se realizará por **LA PARTE COMPRADORA** al tiempo del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y consiguiente entrega de las unidades de obra objeto de este contrato, mediante cheque bancario nominativo emitido por una entidad bancaria registrada en España y de reconocido prestigio, en su totalidad o en la parte que corresponda, mediante subrogación en el préstamo hipotecario y el resto en cheque bancario nominativo.

QUINTA. - GARANTÍAS DEL PAGO DEL PRECIO. SUPUESTOS DE EJECUCIÓN

LA PARTE COMPRADORA responderá solidariamente de las obligaciones que se deriven del presente contrato.

Sin perjuicio de la responsabilidad solidaria, en caso de ser varias las personas físicas o jurídicas que integren la posición de **LA PARTE COMPRADORA**, en relación con el cumplimiento de todas las obligaciones previstas a su cargo en el presente contrato, en garantía del cumplimiento de tales obligaciones de **LA PARTE COMPRADORA**, especialmente de la obligación del pago del precio, ésta ha formalizado aval bancario a primer requerimiento y con expresa renuncia a los beneficios de excusión, división y orden con **[ENTIDAD]** (en adelante **LA ENTIDAD AVALISTA**) en favor de **LA PARTE VENDEDORA** por importe de **[IMPORTE]** Euros (**[IMPORTE]** €) y con vigencia hasta el **[-----]** o en su caso hasta la presentación a **LA ENTIDAD AVALISTA** por parte de **LA PARTE VENDEDORA** de alguno de los siguientes documentos: a) Copia de la Escritura Pública de Compraventa en la que conste el abono íntegro del precio del contrato, b) Comunicación fehaciente por **LA PARTE VENDEDORA** del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones especificadas en los Epígrafes 13.A.1 y 13.A.2 del presente contrato y la entrega del aval a **LA PARTE COMPRADORA**, o c) Comunicación fehaciente por **LA PARTE VENDEDORA** de la resolución del contrato por su voluntad o por voluntad de **LA PARTE COMPRADORA** en el supuesto de que por exigencias técnicas o administrativas se produjesen

variaciones en la superficie útil de la vivienda, superiores en más o en menos superficie al 5%, y la entrega del aval a LA PARTE COMPRADORA.

El aval podrá ser ejecutado por LA PARTE VENDEDORA en el supuesto de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de LA PARTE COMPRADORA consignadas en los epígrafes 1, 2, 3 o 4 de la Estipulación Decimosegunda A) del presente contrato, a salvo la concurrencia del previo incumplimiento por parte de LA PARTE VENDEDORA de cualquiera de las obligaciones previstas en los epígrafes 1 o 2 de la Estipulación Decimotercera A) del presente contrato.

Para la ejecución del aval bastará requerimiento efectuado por el beneficiario, siempre que dicho requerimiento venga acompañado de una declaración jurada de LA PARTE VENDEDORA manifestando que LA PARTE COMPRADORA ha incurrido en alguna de las causas de incumplimiento previstas en los epígrafes 1 o 4 de la Estipulación Decimosegunda A) del presente contrato, es decir, desistimiento unilateral de LA PARTE COMPRADORA o cesión del contrato a terceros sin consentimiento de LA PARTE VENDEDORA, declarando igualmente que el mismo no ha venido precedido del previo incumplimiento por parte de LA PARTE VENDEDORA de las obligaciones previstas en los epígrafes 1 o 2 de la Estipulación Decimotercera A) del presente contrato, e incorporando una copia de la resolución o desistimiento unilateral del contrato de compraventa por LA PARTE COMPRADORA en el caso del incumplimiento previsto en el epígrafe 1 de la Estipulación Decimosegunda A), o bien una copia del documento de cesión del presente contrato de compraventa sin la autorización expresa y por escrito de LA PARTE VENDEDORA en el caso del incumplimiento previsto en el epígrafe 4 de la misma Estipulación Decimosegunda A).

De igual modo, para la ejecución del aval bastará requerimiento efectuado por el beneficiario, siempre que dicho requerimiento venga acompañado de acta notarial de manifestaciones por LA PARTE VENDEDORA haciendo constar:

(i) que **LA PARTE COMPRADORA** ha incurrido en alguna de las causas de incumplimiento previstas en los epígrafes 2 o 3 de la Estipulación Decimosegunda A) del presente contrato, es decir, incumplimiento de la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa o de la obligación de pago del precio, declarando igualmente que el mismo no ha venido precedido del previo incumplimiento por parte de **LA PARTE VENDEDORA** de las obligaciones previstas en los epígrafes 1 o 2 de la Estipulación Decimotercera Letra A) del presente contrato.

(ii) que ha requerido fehacientemente a **LA PARTE COMPRADORA** para comparecer ante Notario y formalizar la Escritura Pública de Compraventa, según lo previsto en el presente contrato de compraventa, sin que ésta hubiese comparecido, o que habiendo comparecido ha pretendido alterar las condiciones establecidas en el contrato de compraventa y/o sus anexos, adjuntando el requerimiento y el Acta Notarial de Manifestaciones efectuada por **LA PARTE VENDEDORA** aseverando la concurrencia de tal hecho. La referida Acta Notarial incorporará además copia de los siguientes documentos:

(i) Licencia Municipal de Primera Ocupación

(ii) Certificado de Final de Obra expedido por la Dirección Facultativa.

(iii) Certificado acreditativo de constitución y vigencia del Seguro decenal de la edificación a la que pertenece la vivienda objeto del presente contrato de compraventa.

(iv) Nota Simple emitida por el Registro de la Propiedad en la que conste la vivienda, plazas de garaje y trastero objeto de la compraventa, inscritas a nombre de **LA PARTE VENDEDORA**.

Se adjunta como Anexo III copia del aval a favor de **LA PARTE VENDEDORA** en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por **LA PARTE COMPRADORA** en virtud del presente contrato.

En caso de ejecución del aval por **LA PARTE VENDEDORA** el presente contrato se tendrá por resuelto de pleno derecho.

SEXTA- PROYECTO DE EDIFICACIÓN

LA PARTE VENDEDORA se reserva el derecho a efectuar las modificaciones del Proyecto Constructivo que sean necesarias por exigencias técnicas o administrativas, o que le fuesen impuestas por la Administración Competente con las limitaciones establecidas en el artículo 20 de la Ley 8/2012 de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.

La documentación vinculada al certificado final de obra del Arquitecto consignará las modificaciones que, por exigencias técnicas y/o administrativas, hubiese sido necesario realizar durante el proceso constructivo.

Dicho Certificado vinculará a las partes a efectos de lo dispuesto en la presente Estipulación y en la siguiente.

Salvo el consentimiento expreso por **LA PARTE COMPRADORA** las modificaciones que se realicen durante el proceso constructivo en ningún caso podrán consistir en la supresión de servicios previstos, en la imposición de nuevas cargas o gravámenes, en la alteración de la distribución de espacios en elementos de aprovechamiento común o privativo, en la creación de nuevos espacios constructivos, en el cambio de naturaleza jurídica de algunos de los ya configurados o en la constitución de ámbitos de comunidad, distintos de los contemplados en el proyecto técnico de obra, con edificios con los que se forme un complejo inmobiliario.

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

Cuando por circunstancias no previsibles en el momento de la suscripción del presente contrato sea necesario realizar modificaciones en los materiales de la construcción, se sustituirán los inicialmente descritos por otros de calidad análoga o superior, sin variación en el precio, salvo que **LA PARTE COMPRADORA** hubiese prestado consentimiento expreso y escrito a tal variación.

SÉPTIMA. - FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Se prevé la finalización de las obras y obtención de la licencia de primera ocupación antes del [-----], si bien en el caso de que éstas no pudiesen ser finalizadas por **LA PARTE VENDEDORA** en el referido plazo **LA PARTE COMPRADORA** se obliga a conceder a **LA PARTE VENDEDORA** un plazo adicional de cuatro meses para la finalización de las mismas y obtención de la licencia de primera ocupación.

En el supuesto de mediar caso fortuito o fuerza mayor se suspenderá el cómputo del plazo fijado hasta la desaparición de los mismos.

Tras la finalización de las obras de edificación, una vez que se haya elaborado el certificado de fin de obra por la Dirección Facultativa, **LA PARTE VENDEDORA** comunicará a **LA PARTE COMPRADORA**, con al menos quince días de antelación, la fecha y hora para efectuar una visita a las unidades de obra objeto del presente contrato.

El propio día del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, y con carácter inmediatamente anterior al mismo, **LA PARTE COMPRADORA**, acompañada de representantes de **LA PARTE VENDEDORA**, realizará una nueva visita a las unidades de obra objeto del presente contrato. En tal momento se levantará un Acta en la que **LA PARTE COMPRADORA** deberá manifestar, en su caso, cualquier defecto que hubiera detectado en la vivienda, plaza/s de garaje o trastero sin que, en ningún caso, tal manifestación exima a **LA PARTE COMPRADORA** del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y pago

del precio en el día y hora fijados. Sobre la efectiva concurrencia de tales defectos deberá emitir un informe la Dirección Facultativa. De apreciar tal informe la existencia de los mismos **LA PARTE VENDEDORA** deberá proceder a su subsanación en el plazo más breve posible.

OCTAVA. - DOCUMENTACIÓN A DISPOSICIÓN DE LA PARTE COMPRADORA

Finalizadas las obras, y con carácter previo a la entrega de la vivienda, **LA PARTE COMPRADORA**, tendrá derecho a recibir la siguiente información y documentación, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia:

a) Las garantías por daños materiales derivadas de vicios y defectos de construcción establecidas en la legislación de ordenación de la edificación.

b) En su caso, el importe de préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones de éste y los requisitos de subrogación de **LA PARTE COMPRADORA**.

Ambos requisitos señalados se acreditarán en la Escritura Pública de Compraventa.

LA PARTE COMPRADORA podrá subrogarse o no en el préstamo de **LA PARTE VENDEDORA**, siendo preceptiva para la subrogación la autorización de la entidad bancaria titular del préstamo hipotecario. Serán por cuenta de **LA PARTE VENDEDORA** los gastos de cancelación cuando **LA PARTE COMPRADORA** optase por no subrogarse en dicho préstamo.

En ningún caso la denegación de la autorización de subrogación por la entidad bancaria titular del préstamo, así como la no obtención de financiación para la adquisición del objeto de la presente compraventa eximirá a **LA PARTE**

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

COMPRADORA del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y pago del precio de conformidad con las estipulaciones del presente contrato.

c) Las instrucciones de uso de los diferentes servicios e instalaciones con los que cuente la vivienda, con indicación de los nombres y direcciones de las empresas suministradoras o encargadas del mantenimiento.

d) Las garantías de los diferentes elementos o instalaciones con los que cuente la vivienda, con indicación de su plazo de duración, de su extensión y de la persona física o jurídica que se hace cargo de ella.

e) La licencia de primera ocupación.

f) Los estatutos de la comunidad de propietarios, si los hubiese.

g) El justificante de inexistencia de deudas con la comunidad de propietarios en relación con la vivienda, plaza/s de garaje y trastero, en caso de que la comunidad estuviese constituida.

h) La referencia catastral y registral de la vivienda.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 11.2 de la Ley 8/2012, de 29 de Junio, de Vivienda de Galicia, **LA PARTE VENDEDORA** deberá hacer entrega del libro del edificio a la persona que ejerza la representación de la comunidad de propietarios, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal, haciendo asimismo entrega a **LA PARTE COMPRADORA**, de forma individualizada e independiente, de un manual de su vivienda, que deberá contener los documentos suficientes para garantizar el uso adecuado de esta y cumplir con los deberes de mantenimiento y conservación.

NOVENA. - PROHIBICIÓN DE CESIÓN

LA PARTE COMPRADORA antes del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y completo pago del precio, no podrá ceder por ningún título los derechos derivados del presente contrato, salvo autorización expresa y por escrito de **LA PARTE VENDEDORA**.

El presente contrato se efectúa bajo pacto expreso de reserva de dominio a favor de **LA PARTE VENDEDORA**, hasta el momento en que **LA PARTE COMPRADORA** haya cumplido todas las obligaciones asumidas en el presente contrato y le hayan sido entregadas la vivienda, plaza/s de garaje y trastero objeto del mismo.

DÉCIMA. - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

Ambas partes se obligan a otorgar la Escritura Pública de Compraventa en el plazo máximo de los tres meses siguientes a la fecha de la notificación a **LA PARTE VENDEDORA**, en la forma prevista en el párrafo tercero de la presente Estipulación, del otorgamiento de la licencia de primera ocupación, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

LA PARTE COMPRADORA, conociendo el derecho que le asiste a designar Notario, a efectos de facilitar a **LA PARTE VENDEDORA** la elaboración en una única Notaría de la ciudad de Santiago de la documentación que se requiera para el otorgamiento de las Escrituras Públicas de Compraventa, en las que concurre gran complejidad – Declaración de Obra Nueva, Escritura de Propiedad Horizontal, etc., - y dada la gran cantidad de unidades de obra que compondrán la edificación, designa la Notaría de D. Héctor Ramiro Pardo García, sita en Santiago de Compostela, Edificio Quercus, Rúa Letonia, 2, 15898, para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, o la que en su caso, la sustituya.

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

Una vez obtenida y notificada a LA PARTE VENDEDORA la licencia de primera ocupación, ésta remitirá a LA PARTE COMPRADORA un “burofax” con certificación de contenido y acuse de recibo, adjuntando copia de la misma y designando fecha y hora en la que se otorgará la Escritura Pública de Compraventa, pago del precio, y entrega de llaves a ésta, con una antelación de, al menos, quince días naturales a la fecha de tal otorgamiento, computándose tal plazo desde la fecha de remisión del reseñado burofax.

LA PARTE VENDEDORA fijará la fecha de otorgamiento de Escritura Pública de Compraventa dentro del plazo de tres meses desde la notificación a LA PARTE COMPRADORA del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

En el supuesto caso de que el burofax enviado en la forma prevista en el párrafo tercero de la presente Estipulación no fuese recibido o fuese rehusado por LA PARTE COMPRADORA, transcurrido el plazo de siete días naturales desde que LA PARTE VENDEDORA tuviese constancia de la no recepción o del rechazo del mismo, ésta remitirá un segundo burofax. En el supuesto de que este segundo burofax fuese igualmente rehusado o no recibido, se tendrá como cumplido el requisito de la notificación. LA PARTE VENDEDORA podrá sustituir la comunicación por Burofax por un conducto notarial con acuse de recibo.

LA PARTE COMPRADORA, a partir del día que se ponga a su disposición el objeto del presente contrato, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en los gastos comunes del edificio y de los espacios libres privados de uso público, abonándolos directamente y al contado a LA PARTE VENDEDORA, en el caso de que ésta tuviese que sufragar estos gastos comunes hasta que se constituya formalmente la comunidad de propietarios, obligándose igualmente a restituir a LA PARTE VENDEDORA, en su caso, la parte que le corresponda del desembolso que ésta haya realizado para la dotación del fondo de reserva previsto en el art 9.f) de la Ley 49/1960 de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, según redacción dada por la Ley 8/1999 de 6 de Abril, para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

También serán de cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**, a partir del día en que se ponga a su disposición el objeto del presente contrato, todos los impuestos, tasas, contribuciones arbitrios y cualesquiera otros gastos que graven la propiedad o el uso de la vivienda objeto de contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan, aún en el caso de que dichos gastos fueren exigidos a **LA PARTE VENDEDORA** como titular registral o catastral.

DECIMOPRIMERA. - ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA

LA PARTE VENDEDORA se obliga a entregar y **LA PARTE COMPRADORA** a recibir las llaves de la vivienda y restantes unidades de obra objeto del presente contrato, en las condiciones previstas en la Estipulación Primera, a salvo la existencia de un préstamo hipotecario sobre la misma, rigiendo en cuanto a la eventual subrogación en el mismo lo dispuesto en la Estipulación Octava, tomando posesión de las mismas en la Notaría de D. Héctor Ramiro Pardo García y sita en Santiago de Compostela, Edificio Quercus, Rúa Letonia, 2, 15898, en la fecha y hora que designe **LA PARTE VENDEDORA**, de conformidad con la Estipulación Décima del presente contrato, entrega que será simultánea al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

DECIMOSEGUNDA. - INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA PARTE COMPRADORA: CAUSAS Y CONSECUENCIAS.

A) INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA PARTE COMPRADORA

A.1- RESOLUCIÓN O DESISTIMIENTO UNILATERAL DE LA PARTE COMPRADORA

Constituye incumplimiento del presente contrato por **LA PARTE COMPRADORA** la resolución o desistimiento unilateral del presente contrato, a excepción de que éstos vengan motivados por un

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

incumplimiento previo de las obligaciones de LA PARTE VENDEDORA, considerándose exclusivamente como tales:

- La incomparecencia de LA PARTE VENDEDORA al otorgamiento de Escritura Pública de Compraventa, en el día y hora señalados para ello, de acuerdo con la Estipulación Décima del presente contrato. Se entenderá que existe incomparecencia no sólo en el supuesto de no asistencia de LA PARTE VENDEDORA a la firma de la Escritura, sino en el caso de que, compareciendo al otorgamiento de la misma, ésta pretendiese alterar las condiciones establecidas en el presente contrato y/o sus anexos, levantando el Notario Acta del hecho en cuestión.

- En el caso de que la entrega de las unidades de obra objeto del presente contrato no fuesen efectuadas en los plazos fijados, salvo en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor.

No se considerará incumplimiento de LA PARTE COMPRADORA la resolución o desistimiento unilateral en el supuesto de que por causa de variación de la superficie de la vivienda superior en más o en menos al 5% de la superficie útil pactada, LA PARTE COMPRADORA optase por la resolución, de conformidad con lo previsto en la Estipulación Tercera.

A.2 - INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE OTORGAR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

Ambas partes manifiestan que constituye causa esencial del presente contrato de compraventa el hecho de que se lleve a cabo el otorgamiento formal de la Escritura Pública de Compraventa en los términos pactados.

Constituye incumplimiento del presente contrato la incomparecencia de LA PARTE COMPRADORA al otorgamiento de la Escritura Pública, en el día y

hora señalados para ello, de acuerdo con la Estipulación Décima del mismo. Se entenderá que existe incomparecencia no sólo en el supuesto de no asistencia de **LA PARTE COMPRADORA** a la firma de la Escritura, sino en el caso de que, compareciendo al otorgamiento de la misma, ésta pretendiese alterar las condiciones establecidas en el presente contrato y/o sus anexos, levantando el Notario acta del hecho en cuestión.

A.3 - INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DEL PRECIO

Constituye incumplimiento del presente contrato por parte de **LA PARTE COMPRADORA** que, al tiempo de la comparecencia al otorgamiento de la Escritura Pública en la Notaría reseñada en la Estipulación Décima del presente contrato, en el día y hora señalados para ello, no efectuase el pago del precio de las unidades de obra objeto del presente contrato consignado en la Estipulación Tercera del presente contrato, en la forma prevista en la Estipulación Cuarta del mismo, levantando Acta el Notario del hecho en cuestión.

A.4- INCUMPLIMIENTO DE LA PROHIBICIÓN DE CESIÓN

Constituye incumplimiento del presente contrato por parte de **LA PARTE COMPRADORA** la cesión por cualquier título de los derechos derivados del presente contrato, antes del otorgamiento de escritura pública de compraventa y completo pago del precio, sin la autorización expresa y por escrito de **LA PARTE VENDEDORA**.

B) CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE COMPRADORA:

Tales incumplimientos de **LA PARTE COMPRADORA** se constituyen como causas de ejecución del aval de conformidad con lo determinado en la Estipulación Quinta del presente contrato.

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

En caso de ejecución del aval por **LA PARTE VENDEDORA** el presente contrato se tendrá por resuelto de pleno derecho.

También podrá optar **LA PARTE VENDEDORA**, en el supuesto de incumplimiento de **LA PARTE COMPRADORA**, por exigir el cumplimiento íntegro del presente contrato pudiendo ser el consentimiento de **LA PARTE COMPRADORA** sustituido por el de la autoridad judicial, incrementándose el precio en el interés de demora vigente al tiempo del incumplimiento, computándose tales intereses desde la fecha fijada para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, de conformidad con la Estipulación Décima del presente contrato, hasta el efectivo otorgamiento de la misma.

En caso de incumplimiento de **LA PARTE COMPRADORA** todos los gastos y/o tributos que se deriven del mismo serán de cuenta y cargo de ésta.

DECIMOTERCERA. - INCUMPLIMIENTOS DE LA PARTE VENDEDORA: CAUSAS Y CONSECUENCIAS

A) INCUMPLIMIENTOS DE LA PARTE VENDEDORA

A.1- DEMORA EN LA ENTREGA DE LA VIVIENDA POR CAUSAS IMPUTABLES A LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE COMPRADORA podrá instar la resolución en el caso de que la entrega de las unidades de obra objeto del mismo contrato no se realizase en los plazos previstos en la Estipulación Décima y Decimoprimera del presente contrato, salvo la concurrencia de caso fortuito o fuerza mayor.

A.2- INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE OTORGAR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

Ambas partes manifiestan que constituye causa esencial del presente contrato de compraventa el hecho de que se lleve a cabo el otorgamiento formal de la Escritura Pública de Compraventa en los términos pactados.

Constituye incumplimiento del presente contrato la incomparecencia de **LA PARTE VENDEDORA** al otorgamiento de la Escritura Pública, en el día y hora señalados para ello, de acuerdo con la Estipulación Décima del mismo. Se entenderá que existe incomparecencia no sólo en el supuesto de no asistencia de **LA PARTE VENDEDORA** a la firma de la Escritura, sino en el caso de que, compareciendo al otorgamiento de la misma, pretendiese alterar las condiciones establecidas en el presente contrato y/o sus anexos, levantando el Notario acta del hecho en cuestión.

B. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE VENDEDORA:

En caso de demora en la entrega de las unidades de obra objeto del presente contrato, a salvo los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor, **LA PARTE COMPRADORA** podrá optar por exigir una indemnización por el importe de los gastos que se le hayan ocasionado como consecuencia de tal demora o por exigir su cumplimiento íntegro —siempre que ello fuera posible— pudiendo ser el consentimiento de **LA PARTE VENDEDORA** sustituido por el de la autoridad judicial.

Idéntica consecuencia tendrá la incomparecencia de **LA PARTE VENDEDORA** al otorgamiento de la Escritura Pública, en el día y hora señalados para ello, de acuerdo con la Estipulación Décima del presente contrato.

En ambos casos **LA PARTE VENDEDORA** estará obligada a cursar de modo inmediato instrucciones precisas a **LA ENTIDAD AVALISTA** para la liberación del aval y entrega del mismo a **LA PARTE COMPRADORA**.

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

En caso de incumplimiento de LA PARTE VENDEDORA todos los gastos y/o tributos que se deriven del mismo serán de cuenta y cargo de ésta.

No se considerará incumplimiento de LA PARTE VENDEDORA la resolución del presente contrato en el supuesto de que por causa de variación de la superficie de la vivienda en más o en menos, superior al 5% de la superficie útil pactada, optase por la resolución, de conformidad con lo previsto en la Estipulación Tercera.

DECIMOCUARTA. - APODERAMIENTO

LA PARTE COMPRADORA, en tal calidad, faculta a LA PARTE VENDEDORA para que, a través de sus representantes legales o de las personas que al efecto designe, hasta el momento en que se den por cumplidas todas las obligaciones asumidas en este contrato, y siempre que el ejercicio de las mismas no altere o limite los derechos que se le reconocen en este contrato, ni supongan gastos para la misma, y en cuanto haga referencia exclusivamente al edificio donde se ubica la vivienda, pueda efectuar las operaciones que a continuación se describen:

a) Encargar Proyectos, direcciones de obra, asesoramiento y servicios; contratar la ejecución de las obras; concertar seguros de todas las clases; constituir y aceptar servidumbres.

b) Redactar y otorgar la Escritura de Obra Nueva.

c) Redactar y otorgar la Escritura de División horizontal, así como los Estatutos de la Comunidad, asignando los coeficientes de propiedad y las cuotas de participación en gastos comunes, teniendo en cuenta la superficie de la vivienda en relación a la total del edificio, su orientación, altura y de acuerdo a los previsibles usos que se haga de los elementos comunes; y, en su caso, completándola, aclarándola, modificando o rectificándola, con las limitaciones

establecidas en los párrafos 2 y 4 del artículo 20 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.

d) Convocar la primera reunión de copropietarios, y, en su caso, nombrar el primer Administrador de la Comunidad que elaborará el primer presupuesto, así como contratar los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio. En caso de no asistencia a la primera reunión, por sí mismo o representado, se entenderá que delega, de hoy para entonces, sus derechos de voz y voto en la representación de **LA PARTE VENDEDORA**.

LA PARTE COMPRADORA faculta expresamente a **LA PARTE VENDEDORA** para que, sumado este mandato al del resto de propietarios del conjunto, contrate en nombre de la comunidad, 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, el porcentaje de la prima que corresponda a la vivienda adquirida

e) Del mismo modo que lo establecido en el apartado anterior podrá **LA PARTE VENDEDORA** convocar la primera reunión de propietarios de la zona común de garajes y/o de zonas libres.

f) Contratar una póliza de seguro que cubra el riesgo de incendio de la vivienda, obligándose **LA PARTE COMPRADORA** a subrogarse en dicha póliza, si fuese contratada según este apoderamiento antes de la entrega de llaves de las fincas objeto de este contrato

g) Efectuar las modificaciones en el proyecto o en la obra, que viniesen oficialmente impuestas, así como aquellas que vengan motivadas por exigencias administrativas, técnicas o jurídicas durante su ejecución, con las limitaciones previstas en el artículo 20.2 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.

h) Cualesquiera otras facultades que sean complemento o consecuencia de los anteriores, así como suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados se deriven del ejercicio de las facultades conferidas a su favor.

DECIMOQUINTA. - AUTORIZACIONES A LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE COMPRADORA autoriza expresamente en este acto a **LA PARTE VENDEDORA** para que pueda constituir sobre la finca objeto del presente contrato un préstamo hipotecario en los términos y condiciones que tenga por convenientes pudiendo modificar, novar y dividir tal hipoteca de acuerdo con las condiciones de pago pactadas en el 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, sin perjuicio de la obligación de ésta de entregar la finca liberada de cargas hipotecarias, caso de que **LA PARTE COMPRADORA** no deseara subrogarse en el préstamo hipotecario.

DECIMOSEXTA. - GASTOS E IMPUESTOS

Todos los gastos e impuestos que se deriven de la constitución de propiedad, horizontal, declaración de obra nueva y todas las operaciones notariales y/o registrales previas al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, así como la cancelación, en su caso, del préstamo hipotecario, serán de cuenta de **LA PARTE VENDEDORA**.

Todos los gastos e impuestos que se deriven del presente contrato de compraventa, así como los que se generen, en su día, por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y de su inscripción en el Registro de la Propiedad o, en su caso, los gastos derivados de la subrogación en el préstamo hipotecario, serán de cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**.

DECIMOSÉPTIMA. - ELEVACIÓN A PÚBLICO DEL PRESENTE CONTRATO

Cualquiera de las partes podrá compeler a la otra para la elevación a público del presente contrato, requiriéndole fehacientemente con un plazo de 15 días de antelación, siendo todos los gastos e impuestos que se devenguen de tal elevación a cargo de la parte requirente.

DECIMOCTAVA. - SEGURO DE DAÑOS DECENAL

LA PARTE VENDEDORA contratará con la Compañía de Seguros de reconocida solvencia el Seguro de Daños Decenal, dando con ello cumplimiento a lo previsto en el art. 19 de la L.O.E. Dicho seguro entrará en vigor en el momento en que se produzca la recepción de la obra en los términos previstos en la citada ley.

DECIMONOVENA. - ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN.

A la firma del presente contrato **LA PARTE COMPRADORA** se compromete a entregar a **LA PARTE VENDEDORA** aquella documentación que le sea solicitada a los efectos de acreditar su solvencia, tal como, las últimas nóminas, declaración de IRPF y/o Patrimonio, declaración de bienes, o cualesquiera otra que fuese necesaria.

VIGÉSIMA. - NOTIFICACIONES

Ambas partes señalan como domicilio a efecto de notificaciones los que respectivamente figuran en el encabezamiento del presente contrato, obligándose recíprocamente a comunicar cualquier variación tanto de domicilio como de número de teléfono fijo y/o móvil, y dirección de correo electrónico.

En Santiago de Compostela, a día de mes de 2019

Las partes aceptan y pactan expresamente la validez de las comunicaciones vía email siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

VIGESIMOPRIMERA. - TRATAMIENTO DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

LA PARTE VENDEDORA pone en conocimiento de **LA PARTE COMPRADORA** que sus datos recogidos como consecuencia de la presente relación contractual serán incluidos en un fichero automatizado para su tratamiento. La finalidad de este fichero es la cesión de los datos a la notaría encargada de realizar el documento público de compra venta, al Banco o Caja de Ahorros concedente del préstamo hipotecario que en su caso grave la vivienda y anejos objeto de este contrato, a compañías de seguro, compañías suministradoras de electricidad, agua, etc., en el caso de que fuese necesario, y las empresas que vayan a realizar trabajos o instalaciones en la vivienda expresamente solicitadas por **LA PARTE COMPRADORA**. (mobiliario de cocina, instalación de complementos, iluminación, etc.).

LA PARTE VENDEDORA tratará estos datos con la máxima confidencialidad, siendo el destinatario único y exclusivo de los mismos, y no efectuará cesiones a terceros al margen de los señalados anteriormente o los exigidos en la normativa vigente. El firmante podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de acuerdo a la Ley orgánica de protección de datos, en el domicilio de la empresa sito en calle Santa Marta de Arriba, nº 53-55, Bajo. Santiago de Compostela. Cp: 15.706.

VIGESIMOSEGUNDA. - FUERO

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento del contrato a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Santiago de Compostela.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente documento, por duplicado y a un solo y mismo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE COMPRADORA