

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

DE UNA PARTE,

DON/DOÑA [NOMBRE APODERADO], con D.N.I. [DNI APODERADO] y **DON/DOÑA [NOMBRE APODERADO]**, con D.N.I. [DNI APODERADO], ambos mayores de edad y con domicilio profesional a los efectos del presente pacto de reserva [DOMICILIO APODERADOS], correo electrónico comercial@grupoarial.es y teléfono 881 352 190.

Actúan en nombre y representación de "**VISMA HOMES, S.L.**", en adelante **LA PARTE VENDEDORA**, con domicilio social en Santiago de Compostela, c/ Santa Marta de Arriba núm. 53-55 Bajo, y N.I.F. B09807876, constituida en Escritura Pública otorgada ante el Notario de Santiago, Don Héctor Pardo García, el veintitrés de febrero de dos mil veintidós, número 158 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Santiago de Compostela al Folio 83 del Tomo 422 de Sociedades, Inscripción 1ª de la Hoja número SC-51708. **DON/DOÑA [NOMBRE APODERADO]**, y **DON/DOÑA [NOMBRE APODERADO]** actúan en como administradores mancomunados en virtud de la escritura de constitución de la sociedad.

DE OTRA PARTE,

«COMPARECEN», con domicilio en «Municipio», «Dirección completa_», C.P. «Código_Postal», «Provincia».

«COMPARECEN2» en su propio nombre y representación, en adelante **LA PARTE COMPRADORA**.

EXPONEN

I

LA PARTE VENDEDORA, es titular en pleno dominio de la Parcela denominada "Z4-R12LB" del Sector 2 de San Pedro de Visma, actualmente denominado SURT-1 en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, inscrita en el Registro de la Propiedad Número Dos de A Coruña, tomo y libro 2.034, folio 43, finca número 100.711, 2ª, con referencia catastral 6414301NJ4061S0000UE.

II

Sobre la citada parcela **LA PARTE VENDEDORA** va a promover y construir una edificación principalmente destinada a viviendas, plazas de garaje y trasteros, además de espacios libres privados, zonas comunes y de ocio, construcción que será llevada a efecto de acuerdo con el Proyecto de Edificación redactado por los arquitectos D. Teodoro de Francisco Antes, arquitecto colegiado nº 1529; D. Manuel Carbajo Capeáns y D. Celso Barrios Ceide, con nº de colegiado 2.391 y 3.307 respectivamente, como integrantes de la sociedad profesional CARBAJO Y BARRIOS ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

A la fecha del presente pacto de reserva, el sector 2 de San Pedro de Visma se encuentra en fase de ejecución de obras de urbanización, según el proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de A Coruña el 29 de diciembre de 2023, habiendo dado comienzo las obras el 16 de julio de 2024 con plazo de ejecución previsto de 24 meses.

La licencia administrativa para la construcción de las referidas edificaciones fue otorgada por resolución de [-----] de fecha [-----], y número de expediente [-----].

A la fecha de formalización del presente contrato la Promoción se encuentra en fase de [Proyecto, no habiendo dado comienzo la ejecución material de las obras / Construcción, habiendo dado comienzo la ejecución material de las obras en fecha de -----].

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 a **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.

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

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 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 de la Planta «Planta», Letra «Letra», «redac_Plazas», y trastero nº «Trastero», que se configurarán como fincas independientes, siempre que ello sea posible, disponiendo la referida vivienda de una superficie útil de «Superficie_Útil» 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, en los que se refleja la superficie útil, así como la 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

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

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

En el supuesto de que **LA PARTE COMPRADORA** opte por no subrogarse en el préstamo hipotecario constituido sobre el objeto de la compraventa, **LAS PARTES** pactan expresamente que dicho préstamo, que en todo caso habrá de cancelarse antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, pueda ser cancelado el mismo día del citado otorgamiento ante el mismo Notario autorizante y en protocolo anterior, aceptando de modo expreso **LA PARTE COMPRADORA** que la falta de cancelación registral del préstamo hipotecario no será causa impeditiva del otorgamiento de escritura pública.

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, en su caso.

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

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

El precio de la vivienda, la primera plaza de garaje y el trastero descritos en el Expositivo V del presente contrato, asciende a «Precio_sin_IVA_en_letra» («Precio_sin_IVA» €), más «IVA_en_letra» («IVA» €) en concepto de IVA (según tipo vigente actualmente del 10%), totalizando «Total_en_letra» («Total» €).

«TEXTO_2_PLAZAS»

En todo caso, a los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido a abonar por **LA PARTE COMPRADORA** a **LA PARTE VENDEDORA**, será de aplicación el tipo impositivo y la normativa vigente en la/s fecha/s de devengo de dicho impuesto, pudiendo variar respecto de lo vigente en la fecha de formalización del presente contrato.

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, notificándose lo 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** de la siguiente forma:

- 1) **Primer Pago a cuenta.** En el plazo máximo de 5 días naturales desde la firma del presente contrato la cantidad de [-----] euros, más [-----] euros en concepto de IVA al tipo vigente del 10%, lo que totaliza la cantidad de [-----].
- 2) **Segundo Pago a cuenta.** Antes del [fecha – 12 meses desde el inicio de construcción] la cantidad de [-----] euros, más [-----] euros en concepto de IVA al tipo vigente del 10%, lo que totaliza la cantidad de [-----]

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

- 3) **Tercer Pago a cuenta.** Antes del [fecha – 18 meses desde el inicio de construcción] la cantidad de [-----] euros, más [-----] euros en concepto de IVA al tipo vigente del 10%, lo que totaliza la cantidad de [-----].
- 4) **Pago restante en la fecha de la escritura pública de compraventa.** La cantidad restante, es decir, [-----] euros, más [-----] euros en concepto de IVA al tipo vigente del 10%, 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.

Los pagos a cuenta establecidos en los apartados 1), 2) y 3) de la presente Estipulación, serán ingresados por **LA PARTE COMPRADORA** en la cuenta especial, según lo previsto en la Disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, abierta a nombre de **LA PARTE VENDEDORA** en [ENTIDAD BANCARIA] con nº IBAN [nº CUENTA ESPECIAL].

La falta de pago del **Primer Pago a Cuenta** en el plazo establecido determinará el incumplimiento por **LA PARTE COMPRADORA** de la Condición Suspensiva según lo previsto en la Estipulación Final del presente contrato.

QUINTA. - GARANTÍA DE LAS CANTIDADES A CUENTA.

Las cantidades a cuenta entregadas por **LA PARTE COMPRADORA** referidas en los apartados 1), 2) y 3) de la Estipulación CUARTA, más los intereses legales, serán garantizadas mediante aval solidario emitido por [ENTIDAD BANCARIA], para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El aval de cada una de las entregas a cuenta será entregado por **LA PARTE VENDEDORA** a **LA PARTE COMPRADORA** en el plazo máximo de 5 días hábiles desde la fecha de ingreso de la cantidad en la cuenta bancaria especial designada al efecto en la Estipulación CUARTA.

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.

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.

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

SÉPTIMA. - FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

Se prevé la finalización de las obras antes [FECHA FINALIZACIÓN], 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.

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 emitido 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.

OCTAVA. - DOCUMENTACIÓN A DISPOSICIÓN DE LA PARTE COMPRADORA

Simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa **LA PARTE VENDEDORA** entregará a la **LA PARTE COMPRADORA** la información y documentación prevista en el artículo 24 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.

Las partes pactan expresamente que, en el supuesto de no ser posible aportar la referencia catastral a la que se refiere el citado artículo, no será causa impeditiva para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, bastando a **LA PARTE VENDEDORA** con acreditar su solicitud ante la Sede Electrónica de Catastro.

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

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.

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

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

Una vez se haya protocolizado por **LA PARTE VENDEDORA** el Acta Notarial de Declaración de Final de Obra, ésta comunicará por correo electrónico a **LA PARTE COMPRADORA** en el plazo máximo de 10 días naturales, el inicio del procedimiento para el otorgamiento de escritura pública de compraventa y la entrega de vivienda, plaza/s de garaje y trastero. En dicha comunicación **LA PARTE VENDEDORA** facilitará a **LA PARTE COMPRADORA** el acceso a un formulario mediante el cual **LA PARTE COMPRADORA** deberá remitir toda la información y documentación solicitada para la redacción de la escritura pública de compraventa, formulario que deberá ser debidamente cumplimentado y remitido en el plazo máximo de 10 días naturales.

Una vez revisado y validado por **LA PARTE VENDEDORA** el formulario de datos para la redacción de la escritura pública de compraventa, **LA PARTE VENDEDORA** remitirá una comunicación por correo electrónico conteniendo el acceso a un sistema o calendario electrónico en el que **LA PARTE COMPRADORA** podrá seleccionar, entre las disponibles, la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. La elección de la fecha deberá realizarse en el plazo máximo de 20 días naturales, mientras que el otorgamiento de la escritura deberá producirse en el plazo máximo de 50 días naturales desde la comunicación de **LA PARTE VENDEDORA** referida al inicio del presente párrafo.

En el caso de que **LA PARTE COMPRADORA** incumpla cualquiera de los plazos del procedimiento establecidos en los párrafos primero y segundo de la presente Estipulación, será **LA PARTE VENDEDORA** quien comunique por "burofax" con certificación de contenido y acuse de recibo, la 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, sin necesidad de otras notificaciones incluso en el supuesto que exista constancia de la no recepción o del rechazo del mismo, habida cuenta de las comunicaciones por correo electrónico que **LA PARTE VENDEDORA** le haya enviado según el procedimiento establecido.

En el supuesto de que **LA PARTE COMPRADORA** no remita el formulario con la información y documentación solicitada para la redacción de la escritura pública de compraventa, esta será redactada con los datos obrantes en el presente contrato de compraventa. En el supuesto de existir varios compradores, salvo que el presente contrato indique otra cosa, se considerará que

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

la compraventa se realiza a partes iguales, entregando cada uno de los compradores un cheque nominativo bancario por la parte del precio pendiente de pago que le corresponde más el IVA correspondiente, sin existencia de subrogación en el préstamo hipotecario otorgado por **LA PARTE VENDEDORA**, en su caso.

LA PARTE COMPRADORA, conociendo el derecho que le asiste a designar Notario, a efectos de agilizar el proceso de entrega y facilitar la elaboración y recopilación en una única Notaría 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 Don Gonzalo Freire Barral, sita en A Coruña, Plaza de Lugo 18, para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, o la que en su caso, la sustituya. La Notaría remitirá el borrador de la escritura a las Partes con una antelación mínima de 5 días naturales a la fecha establecida para su otorgamiento.

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

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 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** de su obligación 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.

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

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 Don Gonzalo Freire Barral, sita en A Coruña, Plaza de Lugo 18**, 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 vengán motivados por un 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 PAGO DEL PRECIO

Constituye incumplimiento del presente contrato por **LA PARTE COMPRADORA** la falta de pago del precio de acuerdo con los plazos establecidos en la ESTIPULACIÓN CUARTA para el abono de las cantidades correspondientes al segundo y/o tercer pago a cuenta.

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

A tales efectos, pactan expresamente las partes que si LA PARTE COMPRADORA no ha abonado las cantidades correspondientes al segundo y/o al tercer pago a cuenta antes de la fecha fijada expresamente en la ESTIPULACIÓN CUARTA, tal incumplimiento tiene la condición de esencial.

Asimismo, constituye incumplimiento de la obligación del pago del precio 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, si **LA PARTE COMPRADORA** 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.3 - 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.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:

En el supuesto de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por **LA PARTE COMPRADORA, LA PARTE VENDEDORA** podrá optar entre (i) resolver el contrato o (ii) exigir el cumplimiento íntegro del mismo.

LA PARTE VENDEDORA notificará fehacientemente a **LA PARTE COMPRADORA** su decisión en el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES desde la fecha de incumplimiento.

En el supuesto de que opte por exigir el cumplimiento íntegro del contrato, el consentimiento de **LA PARTE COMPRADORA** podrá ser sustituido por el de la autoridad judicial,

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

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 el supuesto de que **LA PARTE VENDEDORA** opte por la resolución del contrato, pactan expresamente las partes, que las cantidades entregadas por **LA PARTE COMPRADORA** quedarán en poder y posesión de **LA PARTE VENDEDORA** en concepto de indemnización por daños y perjuicios.

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 Decimoprimeras 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 (i) resolver el contrato, con derecho a la devolución íntegra de las cantidades entregadas más los

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

intereses legales o (ii) 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 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

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

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

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

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

LA PARTE VENDEDORA establece como domicilio a efecto de notificaciones la oficina de la Promoción sita en Plaza de Ourense 3 Bajo, 15.004 A Coruña, y **LA PARTE COMPRADORA** 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.

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 compraventa, 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

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de acuerdo a la Ley orgánica de protección de datos, en la oficina de la Promoción sita en **Plaza de Ourense 3, 15.004 A Coruña.**

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 A Coruña.

ESTIPULACIÓN FINAL. – CONDICIÓN SUSPENSIVA

La validez de los pactos contenidos en el presente contrato queda expresamente condicionada (la "**Condición Suspensiva**") a que **LA PARTE COMPRADORA** ingrese a **LA PARTE VENDEDORA**, en tiempo y forma, el Primer Pago a Cuenta establecido en la Estipulación CUARTA del presente contrato.

En caso de incumplimiento por cualquier causa de la **Condición Suspensiva**, el presente contrato no surtirá efecto alguno, sin que ninguna de las partes pueda ejercitar reclamación de ningún tipo a la otra.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente contrato en su domicilio y en la fecha indicada bajo su firma

Fdo. LA PARTE VENDEDORA	Fdo. LA PARTE VENDEDORA
[NOMBRE APODERADO]	[NOMBRE APODERADO]

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

Fdo. LA PARTE COMPRADORA
NOMBRE «Apellidos_MAYUSC»