

## Condiciones Generales

# Contrato Compraventa

### PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

La parte vendedora vende la vivienda y/o anejos 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, anejos vendidos, y resulten del proyecto de edificación y 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 anejos.

En todo caso, las cargas constan 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 anejos, 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 notificada al comprador, el pago de tales diferencias.

### TERCERA.- FORMA DE PAGO Y GARANTÍAS

#### 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 mediante 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 comprometerse en la escritura pública de compraventa a cancelar de inmediato el préstamo, debiendo proceder a inscribir la cancelación en un plazo no superior a 60 días.

### 3.3. Pago del resto del precio

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

### 3.4. Garantías

El vendedor se obliga a la devolución al comprador de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculte para la ocupación de la vivienda.

El cumplimiento de la obligación de aseguramiento de las cantidades percibidas a cuenta, impuestos aplicables y el interés de demora se garantiza mediante aval o póliza de seguro referenciado en las condiciones particulares del presente contrato.

[En el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, el vendedor, hará entrega al comprador del documento que acredita la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio. ]

## 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 solo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario con aquella 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 sexto de las condiciones particulares 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 demora

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.

### 4.4. Seguro de incendios

Es condición del préstamo hipotecario, en tanto no se haya reintegrado, que la parte compradora, una vez subrogada, se obligue 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 las condiciones particulares 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 anejos 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, estéticas 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 sustancial 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 plazo de entrega.

En caso de resolución por parte del comprador, sin perjuicio de las responsabilidades definidas en la cláusula sexta de las presentes condiciones generales, además deberá indemnizar a la promotora con el importe necesario para devolver el inmueble a su estado original.

## 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 las condiciones particulares del contrato de compraventa.

A tal fin, la parte vendedora requerirá a la parte compradora, para formalizar la correspondiente Escritura Pública de Compraventa y, consecuentemente, hacerle entrega de la posesión de la finca, tan pronto sean finalizadas las obras y obtenidos los permisos y licencias necesarios.

No obstante lo anterior, para el supuesto de que por cualquier causa la vendedora no pudiera entregar la vivienda en la fecha indicada, el comprador podrá optar por resolver el contrato o conceder una prórroga de TRES MESES para la entrega, desde la fecha prevista en este contrato de compraventa, salvo que medie justa causa para pactar un plazo mayor y, en cualquier caso, siempre que el comprador haya cumplido las obligaciones que le incumben.

A tal fin, la vendedora comunicará fehacientemente dicha incidencia al comprador, que en el plazo máximo de 10 días a contar desde la recepción deberá manifestar a la vendedora su voluntad de resolver el contrato o conceder la prórroga mencionada. Para el supuesto de que transcurrido el mencionado plazo de 10 días el comprador no haya comunicado su voluntad, se entenderá que concedida la prórroga de forma tácita.

No se considerará retraso en la entrega de la vivienda cuando obedezca a caso fortuito, causas de fuerza mayor, o a la demora de la Administración Local en la concesión de la preceptiva Licencia de Primera Ocupación, y en general cuando el retraso se deba a causas administrativas o no sea imputable a la vendedora.

## 6.2. Resolución

En el caso de que la parte compradora opte por la resolución del contrato se fija como cláusula penal por incumplimiento por los daños y perjuicios, con arreglo a lo establecido en el artículo 1.152 del Código Civil, 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 legal del dinero, sobre las cantidades satisfechas por el comprador hasta ese momento.

## 6.4. Entrega anticipada

En el supuesto de entrega anticipada de la vivienda si existiesen cantidades a cuenta pendientes de pago al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, deberán ser abonadas en ese mismo acto por el comprador.

## 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 sí 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

El incumplimiento por parte del comprador de cualquiera de las condiciones de este contrato y especialmente la falta de pago a su vencimiento de las cantidades correspondientes a cualquiera de los plazos del precio, o de las demás que sean a su cargo, dará lugar a instancia de la vendedora a la resolución de este contrato, que se producirá, de pleno derecho, mediante requerimiento notarial o judicial al efecto, y ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil.

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 20 % de las cantidades que debiera haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución, como cláusula penal por incumplimiento.

Con independencia de la resolución prevista, la Vendedora se reserva la facultad de exigir el cumplimiento del contrato, mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, en cuyo caso se considerarán vencidas las cantidades que aún estén pendientes, pudiendo reclamarlas en su totalidad, siendo además de cuenta del comprador todo los gastos judiciales, extrajudiciales y bancarios que ello origine.

Los intereses de demora en caso de impago se fijan en el 10% de interés anual, y se devengarán a partir de la fecha en que aquélla se produzca.

#### **NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS**

El comprador se obliga expresamente a no ceder a favor de tercero los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato de compraventa, siendo su incumplimiento causa expresa de resolución de este contrato, con las penalidades expresadas en la estipulación anterior, salvo expreso consentimiento de la parte vendedora.

#### **DÉCIMA.- GASTOS QUE ASUME LA PARTE COMPRADORA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN**

La parte compradora, a partir del día de la entrega de la posesión de la finca o puesta a disposición, 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.

#### **UNDÉCIMA.- 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.
- El impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

Son de cuenta de la parte compradora:

- Los gastos de subrogación de hipoteca en su caso.
- Los impuestos que gravan la adquisición mediante 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.

#### **DUODÉCIMA.- SUBSANACIÓN DE DEFECTOS**

Una vez terminada la vivienda, con anterioridad a la entrega, el comprador podrá solicitar al vendedor por escrito mediante Acta de Entrega 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 y cualquier otra norma que resulte de aplicación.



### DECIMOTERCERA.- SUBROGACIÓN EN LA POSICIÓN DEL VENDEDOR

El Comprador consiente y autoriza a la sociedad Vendedora para que subrogue en la titularidad de la finca y promoción del edificio a cualquier persona física o jurídica que pueda surgir en eventuales procesos de reestructuración societaria, siempre que la entidad subrogada acepte y cumpla puntualmente los términos de este Contrato y con obligación de notificar la subrogación al Comprador.

### DECIMOCUARTA.- TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Conforme a al REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 2016, le informamos de que los datos que se recogen en el presente pasarán a formar parte de un fichero denominado CLIENTES titularidad de VARIA IKASA SCENIC SL con CIF B87814075. Los datos se recogen con el objeto de mantener la relación contractual y gestión interna empresa-cliente. Estos se conservarán mientras no se solicite la supresión por el interesado y no se cederán a terceros salvo obligación legal.

Asimismo, le informamos que en caso de ser necesario para la ejecución del contrato la conexión con ficheros de terceros o con ficheros de otras sociedades del grupo, sus datos serán cedidos a la persona/s o entidad que deba intervenir en dicha ejecución.

El titular (o titulares si fueran varios) autoriza a que sus datos sean utilizados, durante la vigencia del contrato y una vez extinguida la relación contractual con la finalidad de:

- Consultar los datos con posterioridad, para el control y seguimiento de la gestión contable y administrativa en el ámbito organizativo.
- Facilitarle información comercial sobre el desarrollo de la presente promoción, así como de las distintas promociones ofertadas por la empresa.
- A que, caso de ser necesario, sus datos sean comunicados a la entidad bancaria con el fin de que ésta pueda realizar el estudio correspondiente de la viabilidad financiera de la operación.
- Que sus datos sean comunicados al administrador de fincas con la finalidad de constituir la comunidad de propietarios y cumplir con las obligaciones legalmente establecidas.

Si no desea prestar su consentimiento a alguno de los tratamientos anteriormente indicados le rogamos marque la casilla correspondiente.

El consentimiento se entenderá prestado en tanto no comunique por escrito la revocación del mismo. El titular/s de los datos se compromete/n a comunicar por escrito a la compañía cualquier modificación que se produzca en los datos aportados.

A su vez le informamos de que en cualquier momento puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad, limitación u oposición al tratamiento de sus datos, así como retirar el consentimiento prestado o formular reclamaciones ante la Autoridad de Control. Dichas acciones podrán ejercerse enviando la solicitud por correo electrónico a [ikasascenic@ikasa.es](mailto:ikasascenic@ikasa.es) o por correo postal Altamirano nº 35, Bajo Local, 28008, Madrid.

### DECIMOQUINTA.- OTROS ACUERDOS

- Acceso a las obras: hasta la transmisión de la propiedad mediante el otorgamiento de la escritura pública la parte compradora no podrá acceder a las obras de desarrollo de la promoción.
- Comercialización de la promoción: la parte compradora autoriza a la promotora para que utilice y disponga las 'viviendas piloto', oficina de ventas y vallas publicitarias dentro del recinto de la Comunidad de Propietarios, así como el acceso a los mismos del público interesado, hasta que se termine de comercializar la última vivienda de la última fase de promoción.

### DECIMOSEXTA.- 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 lugar en que radique el inmueble.

#### **DECIMOSÉPTIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES**

Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse entre las partes en relación con el presente Contrato, se realizarán por escrito y se entenderá que han sido debidamente realizados cuando hayan sido remitidos al domicilio de la otra parte que consta en las condiciones particulares del presente contrato.

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

La Compradora

La Vendedora