

## CONTRATO DE COMPRAVENTA

En Madrid, \* de \*\*\* de 20\*\*

### REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. Alfonso Martínez Paredes, mayor de edad, con DNI n° 50745767-Q y domicilio a estos efectos en Torrespacio, Paseo de la Castellana, n° 259-D, planta 50ª, de Madrid (CP 28046).

Y DE OTRA: \*\*\* [nombre y apellidos], mayor de edad, con DNI n° \*\*\*, de estado civil \*\*\*\* y con domicilio a estos efectos en \*\*\* [dirección completa con CP]. [si son varios compradores, identificar con los mismos datos a ambos]

### INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación, como apoderado, de la mercantil ESPACIO LIVING HOMES, S.L., con domicilio social en Torrespacio, Paseo de la Castellana 259-D, planta 50, de Madrid, con C.I.F. B-83962225, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 19.927, Libro 0, Folio 43, Sección 8, Hoja M-351324. Su apoderamiento resulta de la escritura pública otorgada el día 19 de septiembre de 2018 ante el Notario de Madrid, D. Jaime Recarte Casanova (protocolo n° 5.363)

En adelante, ESPACIO o la PARTE VENDEDORA

Y el segundo [o los segundos], en su propio nombre y representación [si intervienen en nombre de una Sociedad, hacer misma intervención que para ELH].

En adelante, la PARTE COMPRADORA

ESPACIO y la PARTE COMPRADORA, se denominarán, asimismo, colectivamente las "Partes" e, individualmente, cuando proceda, una "Parte".

Las Partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para formalizar el presente contrato de compraventa (en adelante, el "Contrato"), y en su virtud,

### EXPONEN

- I. Que ESPACIO es propietaria de la siguiente parcela:
  - PARCELA RES. 02-110-A, de uso RESIDENCIAL en Madrid antes Hortaleza, en el distrito de Hortaleza, en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11. "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas", sita en la calle provisional Parque de Valdebebas 22, hoy CALLE DE MANUEL GUTIÉRREZ MELLADO NÚMERO 8. Ocupa una superficie de

2.786,22 metros cuadrados. Tiene forma Rectangular. LINDA: AL NORTE con Línea recta de 38,70 metros con la avenida de Juan Antonio Samaranch. Al SUR con Línea recta de 38,70 metros con la calle de María de las Mercedes de Borbón. Al ESTE con línea recta de 36,00 metros con la parcela RES.02-110-B y de 36,00 metros con la parcela RES.02-110-C. Al OESTE con línea recta de 72,00 metros con la calle de Manuel Gutiérrez Mellado. CARACTERÍSTICAS: Su uso característico es el de Residencial, con aplicación de la Ordenanza RES\_2/VL. Le corresponde una edificabilidad de 9.845,10 m<sup>2</sup>. CUOTA DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR: Con una cuota de participación total por gastos de urbanización del 0,38130007 por ciento. AFECCIÓN ECONÓMICA: Con una afección económica total por gastos de urbanización de quinientos noventa y siete mil doscientos veinticinco euros con sesenta y seis céntimos (597.225,66 €) según cuenta de liquidación provisional. Esta finca se encuentra en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas. Será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras, en las manzanas o zonas afectadas por la servidumbre aeronáutica, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

- Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 12 de Madrid, finca registral número 42424.
- Título: Le pertenece la finca descrita, en cuanto a la parcela de terreno, en un 64,28650673% por adjudicación en virtud de Certificación Administrativa de fecha 7 de abril de 2010, expedida por Doña Isabel Barona Villalba, Directora General de Gestión Urbanística del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid y en un 35,71349327% por título de Aportación en ampliación de capital practicada en virtud de escritura autorizada el día 27 de octubre de 2017 por el Notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova con el número 6.015 de su protocolo.
- Referencia Catastral: le corresponde la referencia catastral nº 7629801VK4872H0001HB.
- Estado de cargas y afecciones: Además de las afecciones fiscales que constan en el Registro de la Propiedad, la finca descrita se encuentra gravada con las siguientes cargas:
  - A) CARGA URBANÍSTICA: Sujeta al pago de los gastos de urbanización, en los términos de los artículos 126 y 178 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - B) SERVIDUMBRE: Servidumbre de adosamiento sobre el lindero común de las edificaciones que se construyan sobre esta finca y la finca registral nº42.363. Dicho adosamiento no supone la constitución de servidumbre de medianería alguna.

C) HIPOTECA: Hipoteca constituida a favor de BANCO SABADELL S.A., en garantía de un préstamo de: Principal: 25.215.000,00 euros; intereses ordinarios: 2.269.350,00 euros; intereses de demora: 4.034.400,00 euros; costas y gastos: 1.260.750,00 euros; Tasada para subasta en 11.771.419,00 euros. Plazo: con un plazo que finalizará el día treinta y uno de octubre de dos mil cincuenta. En virtud de escritura pública otorgada el día 31 de octubre de 2017 ante el Notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova, número 6.085 de su protocolo.

II. A excepción de las cargas derivadas del préstamo hipotecario anteriormente indicado, la parcela descrita se encuentra libre de cargas y gravámenes, a salvo las afecciones fiscales y las de índole urbanística descritas o que por aplicación de la legislación urbanística le sean inherentes.

Asimismo, se encuentra la referida parcela libre de arrendatarios, precaristas y ocupantes.

III. Que sobre la referida parcela, ESPACIO tiene intención de promover el Conjunto Residencial denominado "ESPACIO ICON" (en adelante, la "**Promoción**"), conforme al Proyecto Básico que ha sido redactado por el estudio de arquitectos "MORPH ESTUDIO", representado por los arquitectos César Frías Enciso y Miguel Pradillo Cendón con nº de colegiación 14.241 y 12.480, respectivamente (en adelante, el "**Proyecto**") y, en base al cual, la Dirección General de Licencias y Otros Medios de Intervención del Ayuntamiento de Madrid ha otorgado Licencia de Obra con fecha 29 de abril de 2019, con fecha de efectos el día 4 de junio de 2019 (expediente nº 711/2017/11158).

La Promoción comprenderá un Conjunto Residencial con un total de 76 viviendas, 156 plazas de garaje y 76 trasteros, zona común ajardinada con piscina, gimnasio, sauna, zona de niños, zona de juego infantil y Zona Gourmet.

IV. Que la PARTE COMPRADORA, sobre la base del conocimiento del Proyecto, el cual ha podido examinar, está interesada en adquirir en propiedad determinadas fincas que resultan del mismo, y que se describen a continuación:

[Vivienda]: \*\*\*

[Plazas de garaje]: \*\*\*


[Trastero]: \*\*\*

En adelante, las "Fincas".

V. Que, en relación con el préstamo hipotecario referido en el Expositivo I. del presente Contrato, y como consecuencia de la declaración de obra nueva y división horizontal del edificio en que están integradas las Fincas que

ESPACIO otorgará, se procederá en su momento a realizar la distribución hipotecaria del mismo sobre las fincas en las que quede dividido el edificio.

VI. En cumplimiento de lo exigido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, y de las normas autonómicas de aplicación, se unen a este Contrato como parte integrante del mismo, los siguientes documentos como **ANEXO N° 1**:

- Memoria de Calidad 
- Planos de las Fincas y su emplazamiento

Asimismo, está a disposición de la PARTE COMPRADORA en las oficinas de ESPACIO, sitas en el domicilio de la sociedad la siguiente información:

- Licencia de Obras
- Descripción y trazado de redes eléctricas, de telecomunicaciones, agua, gas y calefacción
- Escritura de préstamo hipotecario que grava la parcela sobre la que va a llevarse a cabo la Promoción
- Datos relativos a la cuenta especial en la que se ingresan las cantidades recibidas a cuenta de conformidad con lo previsto en la Ley 20/2015, de 14 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas
- Copia del documento en base al cual se formaliza la garantía individualizada de las cantidades entregadas a cuenta (Ley 20/2015, de 14 de julio)

Debido a la fase en la que se encuentran las obras de la Promoción y no resultando exigible su entrega o puesta a disposición a la firma del Contrato, ESPACIO no dispone en este momento de la documentación que a continuación se reseña, que se facilitará o pondrá a disposición de la PARTE COMPRADORA en el momento en que, actuando con la diligencia debida, obre en poder de la PARTE VENDEDORA:

- Copia de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de las Fincas y zonas comunes
- Certificados de instalaciones
- Copia de las escrituras de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal
- Copia de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios
- Información de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad

VII. La PARTE COMPRADORA manifiesta conocer y aceptar la situación física, legal y urbanística de las Fincas y en especial la licencia solicitada y obtenida por ESPACIO.

Y, en consecuencia, ambas Partes convienen la compraventa de las Fincas y, al efecto, formalizan el presente Contrato de compraventa, de conformidad y con sujeción a las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA. - Objeto de la compraventa

ESPACIO, en la representación enunciada, vende y la PARTE COMPRADORA, según interviene, compra las Fincas descritas en el Expositivo IV. de este Contrato.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes y resulten del Proyecto, de la licencia concedida y de las normas urbanísticas aplicables, libre de arrendatarios, precaristas y ocupantes, al corriente de pago de gastos e impuestos y sin otras cargas y afecciones que las mencionadas en la parte expositiva de este Contrato.

La entrega de la posesión y puesta a disposición de las Fincas, tal y como dispone el artículo 1.462 del Código Civil, se producirá con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que tendrá lugar en la forma y plazos establecidos en la ESTIPULACIÓN SÉPTIMA siguiente.

### SEGUNDA. - Precio

El precio total de esta compraventa es de **\*\*\* EUROS (\*\* €)**, que se distribuye entre las Fincas de la siguiente forma:

- Vivienda: **\*\*\* EUROS (\*\* €)**
- Plazas de garaje **\*\*\*\*: \*\*\*\* EUROS (\*\* €)**
- Plaza de garaje **\*\*\*\*: \*\*\***
- Trastero: **\*\*\*\***

La cantidad indicada se incrementará en el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que, calculado al tipo vigente del 10% asciende a la suma de **\*\*\* EUROS (\*\* €)**, lo que totaliza la cantidad de **\*\*\* EUROS (\*\* €)**.

### TERCERA. - Forma de pago

El pago se hará conforme a los siguientes plazos y condiciones:

- a) La suma de **\*\*\* EUROS (\*\* €)** más el importe correspondiente al IVA aplicable que, al tipo vigente en este momento (10%), asciende a la cantidad de **\*\*\* EUROS (\*\* €)**, lo que totaliza la suma de **\*\*\* EUROS (\*\* €)**, fueron entregados por la PARTE COMPRADORA a la PARTE VENDEDORA en fecha **\*\*\*\*\*** en concepto de reserva. Se adjunta como **ANEXO N° 2** copia del justificante del pago de la reserva.

- b) La suma de **\*\*\* EUROS (\*\*\*) €**, más el importe correspondiente al IVA aplicable que, al tipo vigente en este momento (10%), asciende a la cantidad de **\*\*\* EUROS (\*\*\*) €** lo que totaliza la suma de **\*\*\* EUROS (\*\*\*) €**, se abona por la PARTE COMPRADORA a la PARTE VENDEDORA en este acto mediante **\*\*\*** [*indicar si es un cheque o una transferencia*] a su favor, incorporándose al presente Contrato fotocopia del justificante del pago realizado como **ANEXO N° 3**

Respecto a dicha cantidad, este Contrato hará las veces de la más válida y eficaz carta de pago, salvo buen fin **\*\*\*\*\*** [*del efecto entregado/de la transferencia realizada*].

- c) La suma de **\*\*\* EUROS (\*\*\*) €**, más el importe correspondiente al IVA aplicable que, al tipo vigente en este momento (10%), asciende a la cantidad de **\*\*\* EUROS (\*\*\*) €** lo que totaliza la suma de **\*\*\* EUROS (\*\*\*) €**, será abonada por la PARTE COMPRADORA a la PARTE VENDEDORA mediante recibos domiciliados en la cuenta bancaria que deja ya designada en este acto firmando al efecto la correspondiente "Orden de domiciliación de adeudo directo SEPA" que se acompaña como **ANEXO N° 4** al presente Contrato. Los recibos indicados se girarán según el siguiente detalle:

FECHA	IMPORTE	I.V.A.	TOTAL

FECHA	IMPORTE	I.V.A.	TOTAL

Las Partes acuerdan que todos los gastos generados por la devolución de cualquier recibo serán por cuenta de LA PARTE COMPRADORA.

En el supuesto de que la firma de la escritura pública se pudiese formalizar antes de las fechas previstas para el pago de los recibos domiciliados, las cantidades que quedasen pendientes de abonar se satisfarán mediante cheque bancario nominativo o transferencia bancaria a favor de ESPACIO LIVING HOMES, S.L. una semana antes de la fecha prevista para la formalización de dicha escritura, lo que se notificará a LA PARTE COMPRADORA con antelación suficiente.

- d) El resto, esto es, la cantidad de **\*\*\* EUROS (\*\*\*) €**, más el importe correspondiente al IVA aplicable que, al tipo vigente en este momento (10%), asciende a la cantidad de **\*\*\* EUROS (\*\*\*) €**, y que sumadas ambas cantidades totalizan la cifra de **\*\*\* EUROS (\*\*\*) €**, se abonará en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y traslado de la posesión mediante cheque bancario nominativo a favor de ESPACIO LIVING HOMES, S.L.

No obstante lo anterior, la PARTE COMPRADORA podrá, en dicho momento, subrogarse en el préstamo hipotecario obtenido por la PARTE VENDEDORA. En este caso, la subrogación de la PARTE COMPRADORA en la parte del préstamo hipotecario imputable a las Fincas quedará condicionada a la previa aprobación de la entidad bancaria que lo ha concedido y la no obtención de dicha aprobación para nada afectará a la validez y eficacia de este Contrato.

En el caso de que tuviese lugar la citada subrogación de la PARTE COMPRADORA en el préstamo hipotecario, de la cantidad pendiente reseñada en este apartado d) se deducirá el importe del principal del préstamo hipotecario, que será retenido por la PARTE COMPRADORA para atender a la devolución de dicho préstamo.

El importe correspondiente al IVA aplicable al principal del préstamo hipotecario será abonado por la PARTE COMPRADORA a la PARTE VENDEDORA mediante cheque bancario nominativo a su favor, en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa.

#### **CUARTA. - Préstamo hipotecario**

En relación con el préstamo hipotecario referido en el Expositivo I. del presente Contrato, la PARTE COMPRADORA autoriza a ESPACIO, confiriéndole mandato tan amplio y bastante como en Derecho sea necesario, para modificarlo o novarlo en los términos y condiciones que estime necesarios o convenientes así como para dividirlo, distribuyendo las responsabilidades que garanticen la devolución del préstamo entre las fincas en que quede dividido el edificio en el que están integradas las Fincas tras la declaración de obra nueva y división horizontal del mismo, todo ello en la forma que tenga por conveniente.

A tal fin, ESPACIO podrá otorgar cualquier documento público o privado que resultara necesario o conveniente hasta lograr la correcta inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente de los acuerdos adoptados.

Asimismo, la PARTE COMPRADORA autoriza a ESPACIO a firmar liquidaciones y percibir directamente, en una o más entregas, el importe total del préstamo referido.

En lo que concierne a los intereses de dicho préstamo, ESPACIO vendrá obligada a pagar los que se devenguen con anterioridad a la fecha en que las Fincas objeto del presente Contrato se pongan a disposición de la PARTE COMPRADORA, siendo de cuenta de ésta los originados a partir de dicha fecha.

#### **QUINTA. - Impuesto sobre el Valor Añadido**

ESPACIO repercutirá a la PARTE COMPRADORA, que a su vez vendrá obligada a pagarlo en la forma recogida en la ESTIPULACIÓN TERCERA anterior, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava las percepciones anticipadas y la entrega de las Fincas 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 las Fincas, en el momento del cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente satisfechos. La parte del impuesto correspondiente al resto de la base imponible, se devengará y repercutirá a la entrega de las Fincas a favor de la PARTE COMPRADORA, en cuyo momento, ésta efectuará el oportuno pago.

En el caso de que se produzcan modificaciones de los tipos impositivos, el precio final, incluido IVA, pactado por las partes en el presente Contrato, será modificado en la cuantía que resulte de aplicar los tipos vigentes en la/s fecha/s de devengo.

La variación del precio consecuencia de la modificación del tipo impositivo será formalizada por escrito en documento suscrito por ESPACIO y remitido a la




PARTE COMPRADORA y será asumible por ésta última siempre que hayan recibido el documento con una antelación mínima de un (1) mes respecto de la fecha del devengo.

En el supuesto de que como consecuencia de dicha modificación de tipos resulte una diferencia a abonar por la PARTE COMPRADORA y siempre que se haya procedido a su formalización, se aplicará sobre dicha diferencia, para el caso de que no proceda a su abono, un interés de demora que por acuerdo expreso de las Partes queda fijado en un 6% del interés anual simple desde la fecha del devengo del referido impuesto.

#### **SEXTA. – Afecciones legales o urbanísticas**

La existencia de afecciones legales o urbanísticas que afecten a las Fincas no impedirá el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin perjuicio de la obligación de la PARTE VENDEDORA de mantener indemne a la PARTE COMPRADORA y de pagar los importes que fueren exigibles, en su caso, en virtud de tales afecciones.

Del mismo modo, las Partes acuerdan que la PARTE VENDEDORA será la única beneficiaria de todos los derechos económicos o de cualquier otra índole que, en su caso, pudieran corresponder a la PARTE COMPRADORA en la Junta de Compensación "Parque de Valdebebas", con CIF nº V-84368372, hasta su total disolución y liquidación, obligándose la PARTE COMPRADORA a reembolsar o devolver a la PARTE VENDEDORA cualquier percepción patrimonial que, en su caso, pudiera recibir de dicha Junta. La PARTE VENDEDORA queda facultada desde este momento para representar y obligar a todos los efectos a la PARTE COMPRADORA en la Junta de Compensación.

En cumplimiento y garantía de lo anteriormente dispuesto, la PARTE COMPRADORA se compromete a otorgar en el mismo momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, poder notarial, tan amplio y bastante como en Derecho sea necesario o conveniente, a favor de la PARTE VENDEDORA, en relación con las Fincas que adquiere, según el modelo que se adjunta al presente Contrato como **ANEXO**  nº 5 siendo los gastos derivados del citado otorgamiento de cuenta y cargo exclusivo de la PARTE VENDEDORA.

En eventuales sucesivas transmisiones de las Fincas, en tanto no se haya extinguido la Junta de Compensación "Parque de Valdebebas", cada nuevo adquirente deberá asumir frente a la aquí PARTE VENDEDORA todos los derechos y obligaciones que resultan de la presente Estipulación, incluyendo la obligación del nuevo adquirente de otorgar a la PARTE VENDEDORA el poder referido en el apartado anterior. La PARTE COMPRADORA y los sucesivos transmitentes deberán comunicar a ESPACIO las transmisiones efectuadas. A la comunicación de haber tenido lugar la transmisión, la PARTE COMPRADORA o cada uno de los sucesivos transmitentes y adquirentes deberán acompañar copia simple de la correspondiente escritura pública de compraventa en la que quede acreditado el cumplimiento de las anteriores obligaciones y copia autorizada del referido poder.

## **SÉPTIMA. – Entrega de las fincas y otorgamiento de la escritura pública**

La entrega de las Fincas se hará coincidir con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que deberá tener lugar, como máximo, durante el primer semestre del 2022.

Dicho otorgamiento tendrá lugar ante al Notario de Madrid designado en este acto por la PARTE COMPRADORA, D. Jaime Recarte Casanova (Paseo del General Martínez Campos, nº 41, 2ª planta) o, en su caso, quien legalmente le sustituya según el artículo 5.4 c) del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril.

A efectos del otorgamiento de la escritura, la PARTE VENDEDORA, deberá preavisar a la PARTE COMPRADORA con al menos, quince (15) días naturales de antelación, mediante comunicación fehaciente enviada al domicilio para notificaciones por ella señalado.

Por su parte, la PARTE COMPRADORA se obliga a informar a la PARTE VENDEDORA, dentro del citado plazo y con al menos 24 horas de antelación al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, del cumplimiento de las obligaciones que le competen por aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. El retraso o la imposibilidad de otorgar la escritura pública de compraventa por la falta de cumplimiento por la PARTE COMPRADORA de las obligaciones referidas, o de cualquier otra que le venga impuesta por cualquier otra normativa que sea aplicable en el momento del otorgamiento, se considerará un incumplimiento de la PARTE COMPRADORA a los efectos de lo previsto en el presente Contrato.

No obstante lo anterior, las Partes pactan expresamente que no se considerará retraso o incumplimiento por parte de la PARTE VENDEDORA en lo relativo a la entrega de las Fincas objeto del presente Contrato de compraventa, si la misma se realiza dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de finalización del plazo anteriormente establecido, siempre que sea por razones diligentemente no previsibles.

A partir del momento en que tenga lugar la entrega de las Fincas, la PARTE COMPRADORA:

- Quedará obligada al cumplimiento de los Estatutos por los que se registró la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial;
- Contribuirá al pago de los gastos comunes de las Fincas con arreglo a lo establecido en los indicados Estatutos; y ello, a partir del día 1 del mes siguiente al de la firma de la escritura pública de compraventa; y
- Pagará todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a las Fincas objeto de este contrato, (IBI, Tasa de Residuos Urbanos, etc...). El Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente al año en que tenga lugar la entrega de las Fincas se prorrateará entre las partes en base la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. A efectos aclaratorios se hace constar que el recibo del año siguiente ya lo pagará

íntegramente la PARTE COMPRADORA, aun cuando el recibo se emitiera a nombre de la PARTE VENDEDORA.

En el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las Fincas, la PARTE COMPRADORA hará entrega a la PARTE VENDEDORA de una provisión de fondos para atender al pago de la parte que le corresponda abonar por los referidos conceptos. Dicha provisión será objeto de liquidación por las Partes una vez se haya producido el pago por la PARTE VENDEDORA, quien deberá acreditar los importes pagados a la PARTE COMPRADORA, para ajustarla en el sentido que proceda.

Si la entrega de las Fincas se demorase por causa imputable a la PARTE COMPRADORA, ésta pagará dichos gastos, impuestos, tasas y arbitrios, así como los intereses del préstamo, a partir de la fecha en que se pongan a su disposición las Fincas.

Efectuada la entrega de las Fincas, la PARTE VENDEDORA solicitará a la PARTE COMPRADORA que, en el plazo de quince (15) días, comunique por escrito las posibles deficiencias observadas en aquéllas, para facilitar su pronta reparación, sin que ello suponga merma alguna de los derechos que a la PARTE COMPRADORA le otorga la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

A estos efectos se hace constar que el plazo de garantía para la PARTE COMPRADORA comenzará a contar desde la fecha de firma del Acta de Recepción de Edificio Terminado a suscribir entre la PARTE VENDEDORA y la empresa constructora y esta fecha se indicará en la escritura pública de compraventa de las Fincas.

#### **OCTAVA. - Seguro Decenal**

Se hace constar que en cumplimiento de lo exigido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ESPACIO suscribirá la correspondiente póliza de Seguro Decenal, para garantizar durante un período de 10 años el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen y afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga y otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

#### **NOVENA. – Garantía de las cantidades anticipadas**

De conformidad con lo establecido en la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, las cantidades entregadas por la PARTE COMPRADORA a cuenta del precio de la compraventa de las Fincas serán depositadas en la cuenta abierta a nombre de la PARTE VENDEDORA en Banco Sabadell, con el número cuenta nº ES51 0081 0300 6000 0176 9477, cuya oficina está situada en C/Serrano 67, 28006 Madrid.

El destino de la citada cuenta será el previsto en la referida Ley, y su utilización se realizará conforme a lo prevenido en la misma, estando destinada exclusivamente a recibir las cantidades anticipadas por los compradores, no pudiendo disponer la PARTE VENDEDORA de los fondos depositados más que para cubrir las obligaciones derivadas de la construcción de la Promoción.

Asimismo, la PARTE VENDEDORA, y de conformidad con lo establecido en la ley referida, garantizará la devolución de las cantidades percibidas a cuenta del precio de las Fincas, incluidos impuestos, e incrementadas en el tipo de interés legal del dinero, mediante entrega a la PARTE COMPRADORA del certificado del seguro de caución emitido por la entidad BANCO SABADELL, S.A. conforme a la Póliza de contrato mercantil para la prestación de garantías bancarias y relevación de fianza Num. 727051211639.

#### **DÉCIMA. - Modificaciones del Proyecto**

Las obras de edificación, particularmente las relativas a las Fincas objeto de la presente compraventa serán realizadas conforme al Proyecto de Obra y documentación complementaria facilitada a la PARTE COMPRADORA.

El Proyecto de obra, redactado y aprobado por el estudio de arquitectura que figura en la parte expositiva del presente Contrato, ha podido ser examinado por la PARTE COMPRADORA y se encuentra a su disposición en las oficinas de ESPACIO sitas en el domicilio fijado en este Contrato, para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de las Fincas, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad de ESPACIO.

No obstante lo anterior, ESPACIO se reserva el derecho a efectuar en las obras que se están ejecutando, lo cual es autorizado expresamente en este acto por la PARTE COMPRADORA, las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas o por decisiones de la Dirección Facultativa, puestas de manifiesto durante su ejecución en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este Contrato.

En el supuesto de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto de este Contrato o del precio, la PARTE COMPRADORA podrá optar por aceptarlas o resolver el Contrato con devolución de las cantidades entregadas hasta ese momento.

#### **DÉCIMOPRIMERA. - Obra Nueva y División Horizontal**

La PARTE COMPRADORA autoriza expresamente a la PARTE VENDEDORA para realizar, con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, la correspondiente declaración de Obra Nueva y División Horizontal del conjunto residencial en el que se integran las Fincas objeto de este Contrato, así como para modificar dichos títulos para adecuarlos a la realidad física derivada de los eventuales cambios en el Proyecto, pudiendo formalizar para ello cualquier documento público o privado que fuera necesario

así como a realizar cuantos trámites sean necesarios o convenientes para lograr la correcta inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Asimismo, la PARTE COMPRADORA autoriza y faculta expresa e irrevocablemente a la PARTE VENDEDORA para establecer los Estatutos por los que ha de regirse la propiedad horizontal del futuro edificio, determinar los elementos comunes del inmueble que lo integran, normas de régimen interior, constituir servidumbres activas o pasivas que sean convenientes o que resulten precisas para dotar al conjunto inmobiliario de viabilidad jurídica y cumplimiento de los fines a que se destinan las fincas objeto de este Contrato. En tal sentido, la PARTE COMPRADORA se compromete a respetar los Estatutos y Normas de Régimen Interior de la Comunidad de Propietarios que, conforme a lo anterior, pudieran constituirse.

Los anteriores documentos estarán a disposición de la PARTE COMPRADORA en las oficinas de la PARTE VENDEDORA a partir de su otorgamiento.

Igualmente la PARTE VENDEDORA queda facultada expresamente para modificar la escritura de Declaración de Obra Nueva en construcción y División Horizontal, los Estatutos y las cuotas hasta el momento en que se produzca la terminación de la obra, así como para convocar la primera reunión de copropietarios a fin de constituir la Comunidad, designar en ella a su Presidente, Secretario, Administrador y demás personas físicas o jurídicas necesarias para atender la conservación, limpieza y vigilancia del conjunto. ESPACIO, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación el lugar, día y hora de la reunión. En caso de no asistir a la reunión constitutiva la PARTE COMPRADORA, por sí misma o debidamente representada, ostentará dicha representación la PARTE VENDEDORA a todos los efectos, delegando desde hoy para entonces sus derechos de voz y voto.

Asimismo, la PARTE COMPRADORA autoriza a ESPACIO a realizar todas aquellas cesiones, incluso gratuitas que vengan impuestas o motivadas por razones urbanísticas, incluso el derecho de constituir servidumbres o realizar cesiones de cualquier tipo que sean precisas para dotar a las Fincas objeto del presente Contrato, de todos los servicios y suministros necesarios (agua, luz, ...)

Igualmente, la PARTE COMPRADORA autoriza a ESPACIO a llevar a cabo la instalación, bien en la fachada, bien en los portales del edificio, de soportes publicitarios e identificativos relacionados con la marca ESPACIO.

Asimismo, la PARTE COMPRADORA faculta expresamente a ESPACIO para que, en su nombre y a su cargo contrate, por el tiempo imprescindible, los servicios 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 el porcentaje de la prima que le corresponda por las Fincas adquiridas a partir del momento de la entrega de llaves que coincidirá con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En el momento de la formalización del presupuesto de la comunidad correspondiente al primer año, se procederá a la regularización de los mencionados gastos de puesta en funcionamiento del edificio.

#### **DÉCIMOSEGUNDA. - Incumplimiento por la PARTE VENDEDORA**

En el caso de incumplimiento por causa directamente imputable a la PARTE VENDEDORA de cualquiera de las obligaciones asumidas por la misma en el presente Contrato y, en concreto, de su obligación de entrega de las Fincas en las condiciones pactadas, la PARTE COMPRADORA podrá optar entre exigir el cumplimiento del Contrato, si fuera posible o rescindir el Contrato mediante el ejercicio de las correspondientes acciones.

- a) Para el caso de que ésta opte por exigir el cumplimiento del Contrato, podrá a su vez reclamar a la PARTE VENDEDORA un interés de demora equivalente al 6% de interés anual simple cuando la entrega de las Fincas se retrase más de un mes desde la fecha máxima prevista para el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa y aplicado sobre las cantidades abonadas hasta ese momento por la PARTE COMPRADORA, sin que tenga ésta derecho a ninguna otra compensación adicional por ningún concepto.
- b) Para el caso de que la PARTE COMPRADORA comunique a ESPACIO su decisión de optar por la resolución del Contrato, deberá ésta, previo requerimiento de la primera, devolver en su integridad las cantidades entregadas por ésta última hasta ese momento, incrementadas en el 30% en concepto de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, sin que pueda la PARTE COMPRADORA reclamar cantidad adicional o contraprestación alguna por cualquier otro concepto.

#### **DÉCIMOTERCERA. - Incumplimiento por la PARTE COMPRADORA**

En el supuesto de incumplimiento por la PARTE COMPRADORA de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato, y en particular en el caso de que no abone cualquiera de las cantidades que integran el precio o no acuda a la firma de la escritura pública de compraventa habiendo sido debidamente requerida para ello o, acudiendo, no pueda formalizarse por incumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la PARTE VENDEDORA estará facultada para exigir el cumplimiento del Contrato o para resolverlo y a tales efectos:

- a) Para el supuesto de que ESPACIO opte por la resolución del Contrato:
  - 1º.- Requerirá judicial o notarialmente a la PARTE COMPRADORA en cumplimiento de lo recogido en el artículo 1.504 del Código Civil que establece:

*“En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aún después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término”.*

- 2°.- Procederá a restituir a la PARTE COMPRADORA de las cantidades entregadas por ella, el importe que quede después de deducir y hacer suyo, el 30% de las cantidades entregadas, en concepto de penalidad.
- 3°.- Recuperará la plena y total propiedad de las Fincas pudiendo disponer de ellas libremente.

En el supuesto de haberse producido la ocupación de las Fincas, la resolución del Contrato llevará consigo el desalojo inmediato de las mismas por la PARTE COMPRADORA o por quienes de ella derive su derecho, ya sea éste real o personal, tenga su origen en cualquier clase de título o por precario, incluido el arrendamiento.

- b) En el supuesto de que la PARTE VENDEDORA opte por no resolver el Contrato y exigir el cumplimiento del mismo, la PARTE COMPRADORA tendrá que abonar un interés de demora que queda fijado por las partes en un 6% de interés simple anual sobre las cantidades impagadas o, en el supuesto de demora de la entrega de llaves o formalización de la escritura de compraventa por causa imputable a la PARTE COMPRADORA, sobre las que hubiera debido satisfacer en dicho acto ésta última.

#### **DECIMOCUARTA. - Gastos e impuestos**

Serán por cuenta de ESPACIO:

- Los gastos relativos a la declaración de Obra Nueva y división en propiedad Horizontal del edificio, incluida su escrituración e inscripción registral, así como los derivados de sus eventuales modificaciones.
- Los gastos correspondientes, en su caso, a las novaciones, modificaciones y divisiones del préstamo hipotecario.
- El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Los gastos de cancelación del préstamo y levantamiento registral en caso de no subrogación.

Serán por cuenta de la PARTE COMPRADORA:

- Honorarios de gestoría, Notaría y Registro por la formalización de la escritura de compraventa, y su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como los derivados de la subrogación, en su caso, en el préstamo hipotecario.

- Los gastos de cancelación del préstamo hipotecario si, aceptada la subrogación en el mismo por la PARTE COMPRADORA y por la entidad bancaria concedente del mismo, ésta no se produjera por causa a ella imputable.
- El Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad AJD por documentos notariales, que grava la escritura pública de compraventa y en su caso, la eventual escritura pública de subrogación en el préstamo hipotecario.
- Todos los intereses, impuestos y arbitrios de toda clase devengados desde la puesta a disposición de las Fincas si la entrega se demora por causa imputable a esta parte.
- Todos los gastos referidos en la Estipulación Séptima del presente Contrato.

Todos los demás gastos, tributos, tasas, contribuciones, arbitrios y demás impuestos que se originen como consecuencia de los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente Contrato, serán de cuenta de la parte a la que legalmente le correspondan.

#### **DÉCIMOQUINTA. – Cumplimiento de la legislación**

A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, se hace constar que la PARTE COMPRADORA no soportará los gastos derivados de la titulación que corresponden legalmente a la PARTE VENDEDORA, así como lo dispuesto en los artículos 1279 y 1280.1 del Código Civil:

Artículo 1279:

*“Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”.*

Artículo 1280:

*“Deberán constar en documento público:*

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

#### **DÉCIMOSEXTA. – Información sobre Protección de Datos**

La PARTE COMPRADORA, en el caso de ser persona física, queda informada de que sus datos personales serán tratados por la compañía ESPACIO LIVING HOMES, S.L., autorizando a ésta al tratamiento de los que sean necesarios para (i) su uso en relación con la prestación del servicio convenido, (ii) para llevar a cabo el correcto desarrollo, control y mantenimiento de la relación contractual, y (iii) para el desarrollo de acciones comerciales, sean de carácter general o



adaptadas a sus características personales. Dichas acciones comerciales podrán ser realizadas por cualquier medio de comunicación, incluso por correo electrónico u otro medio de comunicación electrónica equivalente. Facilitar dichos datos es de carácter obligatorio para la prestación de las referidas finalidades.

En caso de que consienta a través de la casilla que se facilita más abajo, la PARTE COMPRADORA autoriza el envío de comunicaciones comerciales acerca de las promociones inmobiliarias de su Grupo Inmobiliario.

La base jurídica del tratamiento radica en la ejecución del presente contrato, así como en el cumplimiento de las pertinentes obligaciones legales. El envío de las comunicaciones comerciales está basado en nuestro interés legítimo o en la prestación de su consentimiento. Dicho consentimiento podrá ser revocado en cualquier momento, sin que ello afecte al tratamiento previo a la retirada.

Sus datos personales se conservarán durante la relación contractual, así como mientras exista un interés mutuo y Ud. no se oponga a su tratamiento. En todo caso, los datos personales serán conservados mientras estemos obligados a ello en cumplimiento de una obligación legal, durante los plazos de prescripción determinados en la legislación aplicable para la atención de las posibles responsabilidades nacidas durante el tratamiento.

Con las mismas finalidades que las indicadas en el primer apartado de la presente cláusula, sus datos pueden ser comunicados a las sociedades pertenecientes al Grupo Inmobiliario al que pertenece ESPACIO LIVING HOMES, S.L., llevando a cabo todas ellas, como la matriz, actividad inmobiliaria.

Asimismo, los datos personales pueden ser comunicados a (i) los proveedores de servicios a los que ESPACIO LIVING HOMES, S.L. recurra para cualquiera de las finalidades anteriormente enunciadas, cumpliendo para ello los requisitos establecidos por la legislación vigente, (ii) a las entidades bancarias de la promoción y la notaria correspondiente, para la formalización de la escritura de compraventa de inmuebles e hipoteca, (iii) a la Comunidad de Propietarios correspondiente para el correcto funcionamiento de la misma, y (iv) a registros y organismos públicos en materia de vivienda.

Para revocar el consentimiento prestado, así como para ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición al tratamiento, así como a la limitación y portabilidad de los datos, cuando legalmente proceda, podrá dirigirse por escrito al Delegado de Protección de Datos de ESPACIO LIVING HOMES, S.L., en la dirección postal Paseo de la Castellana, 259-D, planta 50ª, C.P. 28046 de Madrid, o en la dirección electrónica [dpo@ie-sa.es](mailto:dpo@ie-sa.es), acompañando una fotocopia del documento nacional de identidad e indicando el derecho que ejercita.

En particular, se informa a LA PARTE COMPRADORA del derecho que le asiste a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)), cuando considere que no ha obtenido satisfacción en el ejercicio de sus derechos o considera que el tratamiento no se ajusta a la normativa vigente, así como al derecho de oposición a recibir comunicaciones

comerciales a través del correo electrónico u otro medio de comunicación electrónica, a través de la dirección de correo electrónico [dpo@ie-sa.es](mailto:dpo@ie-sa.es) indicando en el Asunto "Baja Comunicaciones Comerciales".

- Deseo recibir información comercial acerca de las promociones inmobiliarias del Grupo Inmobiliario ESPACIO

#### **DECIMOSÉPTIMA. - Domicilios a efectos de notificaciones**

Para cualquier notificación, comunicación o requerimiento, que deba practicarse por y a cualquiera de las Partes contratantes como consecuencia del otorgamiento y ejecución del presente Contrato, las Partes designan como domicilio los siguientes:

- ESPACIO: El de su domicilio social, esto es, Torre Espacio, Paseo de la Castellana, nº 259-D, planta 50ª, Madrid (28046), a la Att. de D. Alfonso Martínez Paredes
- La PARTE COMPRADORA: El domicilio que figura en el encabezamiento de este Contrato, esto es, \*\*\*.

Ambas partes aceptan de antemano todos los efectos que puedan derivarse de las notificaciones, comunicaciones y requerimientos practicados en dichos domicilios, siempre que los mismos se hayan realizado por cualquier medio que acredite fehacientemente el contenido y el envío de la notificación. Tendrá la consideración de fecha de la notificación, la fecha de recepción de la misma.

Asimismo, las Partes consienten y autorizan el envío de comunicaciones vía email a las direcciones de correo electrónico que se indican a continuación, siempre que la parte a la que se dirige la comunicación acuse recibo de su recepción:

- ESPACIO: [espacio-icon@ie-sa.es](mailto:espacio-icon@ie-sa.es), [masag@ie-sa.es](mailto:masag@ie-sa.es), [mreigada@ie-sa.es](mailto:mreigada@ie-sa.es)
- La PARTE COMPRADORA: \*\*\*

Toda notificación enviada a las direcciones anteriormente indicadas se entenderá correctamente efectuada, excepto si el destinatario hubiera previamente notificado a la otra Parte un cambio de dirección con, al menos, quince (15) días hábiles de antelación.

#### **DÉCIMOCTAVA. - Cesión del contrato por la PARTE COMPRADORA**

La PARTE COMPRADORA no podrá ceder a favor de terceros los derechos y obligaciones adquiridos en el presente Contrato de Compraventa, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de la PARTE VENDEDORA. Cualquier cesión de los derechos derivados del presente Contrato, realizada por la PARTE COMPRADORA sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de la PARTE VENDEDORA, se reputará nula y sin efecto, no vinculando a ésta última.

En el caso de que tenga lugar la cesión anteriormente prevista, hay que distinguir:

- a) Si la cesión debe tributar por IVA, la PARTE COMPRADORA firmante del presente Contrato (cedente) y el cesionario (adquirente), deberán comunicar a la PARTE VENDEDORA la cesión, previamente autorizada por ésta, de forma escrita y fehaciente, con identificación completa de la identidad de la persona, física o jurídica, a favor de la cual se haya producido dicha cesión.

Dicha comunicación deberá ir acompañada de una copia de la factura correspondiente a la cesión con la pertinente repercusión del impuesto, firmada por las dos partes que participan en la misma.

- b) En el supuesto de que la cesión no tribute o esté exenta de IVA, la PARTE COMPRADORA firmante del presente Contrato (cedente) y el cesionario (adquirente), deberán comunicar a la PARTE VENDEDORA la cesión, previamente autorizada por ésta, de forma escrita y fehaciente, con identificación completa de la identidad de la persona, física o jurídica, a favor de la cual se haya producido dicha cesión.

Dicha comunicación deberá ir acompañada del justificante del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de TPO, que corresponda por la cesión realizada (copia del ejemplar de la carta de pago del impreso de autoliquidación) y dicho justificante deberá estar firmado por las dos partes que participan en la cesión.

La liquidación por el concepto de TPO deberá realizarse por la base imponible del valor real del inmueble que aquí se transmite salvo que la Administración Tributaria (Dirección General de Tributos) modifique el criterio hasta ahora mantenido sobre esta materia.

Teniendo en cuenta los plazos de facturación y pago contenidos en este Contrato, para que la cesión produzca efectos frente a la PARTE VENDEDORA, la comunicación deberá realizarse con carácter previo a la emisión por parte de la PARTE VENDEDORA de la siguiente factura posterior a la cesión y, en cualquier caso, deberá realizarse en un plazo máximo de quince (15) días naturales a contar desde la fecha de la cesión.

Cualquier contingencia derivada de la cesión de los derechos y obligaciones correspondientes al presente Contrato, serán por cuenta y riesgo del cedente y cesionario, de forma indistinta y solidaria.

Asimismo, en la comunicación escrita y fehaciente que se realice al vendedor, referida a los párrafos anteriores, deberá constar de forma expresa que el cedente y el cesionario asumen cualquier contingencia derivada de la cesión, de forma indistinta y solidaria.

En el caso de cesiones sucesivas, resultarán íntegramente aplicables todas las condiciones recogidas en esta Estipulación.

**DECIMONOVENA. - Cesión del contrato por ESPACIO**



La PARTE COMPRADORA consiente y autoriza a ESPACIO para que subrogue en la titularidad de las Fincas y Promoción del Conjunto Residencial a cualquier otra entidad promotora, siempre que la misma acepte y cumpla puntualmente con los términos de este Contrato y con obligación de notificar la subrogación a la PARTE COMPRADORA.

**VIGÉSIMA. - Legislación aplicable**

El presente Contrato se registrará en primer lugar por lo previsto en sus estipulaciones y en su defecto o insuficiencia, por las normas comunes aplicables a los contratos de compraventa, y en su defecto por las normas generales recogidas en el Código Civil.

**VIGESIMOPRIMERA. - Fuero**

Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someterán a los Juzgados y Tribunales de Madrid, para cualquier cuestión, incidencia o reclamación que se suscite como consecuencia de la aplicación, cumplimiento o interpretación del presente Contrato.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente Contrato, en dos ejemplares y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

**LA PARTE VENDEDORA**

**LA PARTE COMPRADORA**

**ESPACIO LIVING HOMES, S.L.**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

