

En Alcobendas, a de de dos mil siete

REUNIDOS

De una parte, D. FRANCISCO JAVIER GARCÍA VAQUERO, con N.I.F. 51.638.436-D, en nombre y representación de la Compañía Mercantil "CERRO DEL BAILE, S.A.", domiciliada en Alcobendas, Avenida de Bruselas, número 15, planta 4ª, con Número de Identificación Fiscal A-83654335, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Manrique Plaza, el día 22 de Mayo de 2003, con número 4.742 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 18.851, sección 8, folio 55, hoja M-328806, inscripción 1ª. El Sr. GARCÍA VAQUERO actúa en virtud de escritura de poder a su favor, otorgada por dicha Sociedad el día 26 de Marzo de 2007, ante el Notario de Madrid, Don Luis de la Fuente O'Connor, con número 884 de su protocolo, (en adelante la "PARTE VENDEDORA").

Y de la otra parte, Don, mayor de edad, con N.I.F., domiciliado en calle y Doña, mayor de edad, con N.I.F., domiciliado en calle solteros/ casados en régimen de (en adelante la "PARTE COMPRADORA").

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal bastante para celebrar el presente contrato y a tal efecto.

EXPONEN

I.- Que según escritura pública otorgada el día 3 de Octubre de 2006, ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 6.331 de su protocolo, **CERRO DEL BAILE, S.A.** es propietario del siguiente solar:

PARCELA RESULTANTE BA-02 DEL SECTOR S-9 "EL CORRAL" – PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID).-

SITUACIÓN.- Parcela urbana, destinada a uso residencial colectivo, bloque abierto, vivienda libre, situada en Paracuellos de Jarama (Madrid), al Norte del Sector S-9 "El Corral"

SUPERFICIE.- La superficie de la Parcela es de 4.268,06 metros cuadrados.

DESCRIPCIÓN.- Parcela de forma trapezoidal que linda: por su frente, con calle S09E01, en línea curva de 73,36 m.; por la derecha, con Parcela BA-01, en línea recta de 57,16 m.; por la izquierda, con Parcela BA-03, en línea recta de 57,16; por su fondo, con Parcela destinada a zona verde SGV-VII-B1, en línea curva de 75,98 m.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.- Uso residencial. Ordenanza de aplicación: Bloque Abierto. B.A.

EDIFICABILIDAD.- Le corresponde una edificabilidad de 6.079,131250 m2 t. Para un máximo de 50 viviendas.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz al tomo 3.784, libro 196 del Ayuntamiento de Paracuellos, folio 181, finca 13.276, inscripción 3ª.

CARGAS: La finca descrita se encuentra gravada con una hipoteca a favor de la Entidad Caja de España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, según consta en la escritura pública otorgada el día 3 de octubre de 2.006, ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 6.332 de su protocolo; sin más cargas y gravámenes, excepto las afecciones al pago de los gastos de urbanización.

ARRENDAMIENTOS: La finca está libre de arrendatarios y ocupantes.
 REFERENCIA CATASTRAL: 6635702VK5863N0001MU

II.- Que con fecha de nueve de Febrero de 2007 el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama concedió Licencia de Obra Mayor para la construcción sobre dicho solar de un conjunto de 50 viviendas, 61 plazas de estacionamiento de automóviles, 50 trasteros en sótano y una piscina.

III.- Que en la referida edificación se encuentra: la vivienda letradel portal, con una superficie útil aproximada de m² (más la terraza-tendedero de m²), el cuarto trastero número, con una superficie útil aproximada de m², y la plaza de estacionamiento de automóviles número, con una superficie útil aproximada de m². Asimismo, la vivienda referida tiene una zona exterior adyacente debidamente delimitada de uso privativo de m² aproximadamente. Se acompañan a este contrato planos a escala de los bienes inmobiliarios detallados anteriormente, que forman parte de la presente compraventa.

Son elementos comunes de esta edificación, además del solar, y a título meramente enunciativo: las cimentaciones, estructura, muros, fachadas, cubiertas, los portales, anteportales, escaleras y ascensores; las redes de conducción eléctrica y de saneamiento, y las bajantes generales; los cuartos de contadores de electricidad, del agua, de maquinaria de ascensores y de recogida de basuras; la rampa de acceso al garaje y el pasillo de distribución del mismo; los pasillos de distribución de los trasteros, así como las chimeneas de ventilación; la piscina con sus correspondientes dependencias, los pasos peatonales de acceso a las viviendas y zonas comunes.

Se halla aún pendiente de otorgamiento la escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal.

IV.- Que las obras de construcción del edificio en general y de la vivienda, plaza de estacionamiento de automóviles y cuarto trastero que son objeto de este contrato en particular, se están ejecutando conforme al Proyecto redactado por el Arquitecto del C.O.A.M. Don FRANCISCO JAVIER ORTEGA BERNAD con domicilio en Av. de los Toreros, 20, 28028 (Madrid).

La construcción de la referida edificación ha sido contratada con la empresa DONATO LASA S.A., con domicilio en Alcobendas (Madrid), Avenida de Bruselas, número 15.

V.- Que interesando a ambas partes la compraventa de los referidos bienes inmuebles en construcción, otorgan el presente contrato, que se registrá por las siguientes.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OTORGAMIENTO Y OBJETO DEL CONTRATO

La Parte Vendedora, vende a la Parte Compradora, quien por su parte acepta y compra, para su sociedad de gananciales/por mitad y en proindiviso, la vivienda letra del portal, el cuarto trastero número anejo a la vivienda, y la plaza de estacionamiento de automóviles número, referidos en el Expositivo II del presente documento, los cuales se hallan actualmente en construcción y que tendrán todas las características que figuran en la Memoria que se acompaña al presente documento, y de la que se hace entrega en este acto a la Parte Compradora.

La zona exterior y la terraza en ático y/o planta primera adyacentes, si los tuviere, son parte inherente de la vivienda objeto del presente contrato, correspondiendo a su titular el uso y disfrute exclusivo y excluyente de los mismos.

En el supuesto de que existan varios compradores, éstos quedan obligados solidariamente al cumplimiento de las estipulaciones por las que se rige el presente contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.137 y siguientes del Código Civil.

La venta se efectúa con los derechos, usos, servicios y servidumbres que son inherentes y resultan 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, que quedarán determinados en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, así como su participación en los gastos de mantenimiento y conservación de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación si la hubiera, libre de arrendatarios y ocupantes, y en el estado de cargas que resulte de lo previsto, tanto en la parte expositiva de este documento como en las estipulaciones siguientes.

La parte Compradora no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente a la Parte Vendedora.

El presente contrato sustituye cualquier otro acuerdo previo, que tuvieran las partes concertado, en relación a la compraventa del inmueble.

SEGUNDA.- CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD

La Parte Compradora, por otra parte, faculta a la Parte Vendedora, para que convoque en su día la primera reunión de copropietarios a fin de constituir la Comunidad, y designar al administrador, que ha de gestionarla, así como los órganos de gobierno.

La Parte Compradora contratará, a su cargo, el suministro, de aquellos servicios que sean de uso particular, asumiendo la Parte Vendedora la obligación de situar tomas a la entrada de la vivienda ó en las zonas que indiquen los Organismos competentes, según la normativa oficial aprobada en cada caso.

Además, la Parte Compradora, en este acto, faculta a la Parte Vendedora con carácter irrevocable para que lleve a cabo las siguientes actividades dentro del bien inmueble objeto del presente contrato y de la edificación de la que forma parte:

- a) Redactar y/o modificar, incluso con posterioridad a la elevación a público y previa constitución de la correspondiente Comunidad de propietarios, los estatutos comunitarios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, con especial referencia a los usos y disfrute de los elementos comunes.
- b) Nombrar administrador de la Comunidad de propietarios hasta la primera reunión de la misma, que ratificará, o no, este nombramiento, que recaude y administre los gastos generales de conservación y nombrar de forma provisional al Presidente de la Comunidad de Propietarios a los efectos de convocar la Junta General de Propietarios, en el menor plazo a partir de la entrega del inmueble.
- c) Realizar cuantas gestiones sean necesarias para la construcción, división, administración y funcionamiento de la Edificación y firmar los contratos que estime para el funcionamiento de los servicios comunes.

- d) Otorgar y/o modificar la escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal.
- e) Contratar seguros de incendios y multirriesgo a nombre y cargo de la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, la Parte Vendedora se reserva el derecho de establecer, antes de la terminación de la construcción, cuantas servidumbres considere convenientes, para el buen fin de la promoción; así como constituir las subcomunidades que sean necesarias para el buen aprovechamiento y administración de los elementos y zonas comunes que pertenezcan a la promoción.

TERCERA.- PRECIO DE LA COMPRAVENTA Y FORMA DE PAGO

El precio de la compraventa se fija en la cantidad de EUROS (..... €), excluidos los impuestos directos e indirectos que según la legislación vigente fueren aplicables de los que euros corresponden a la vivienda y al cuarto trastero anejo, y euros a la plaza de estacionamiento de automóviles, y que la Parte Compradora se obliga a satisfacer a la Parte Vendedora de la siguiente forma:

- A) Anterior a este acto y ya recibidas como señal6.000.- €
- B) A la firma del presente contrato, otorgando la Parte Vendedora a la Parte Compradora carta de pago, sirviendo además este contrato como eficaz recibo.....- €
- C) letras mensuales consecutivas e iguales de euros cada una, cuyo primer vencimiento es el día .././.....- €
- D) A la firma de la Escritura Pública de compraventa y entrega de llaves- €
-
- TOTAL EUROS- €**

Para el pago de las cantidades aplazadas referidas en el Apartado C) anterior, son aceptadas y entregadas por la Parte Compradora en este acto las correspondientes letras de cambio.

Asimismo, el pago de la cantidad aplazada referida en el Apartado D) anterior, deberá hacerse efectiva en el momento de elevarse a público la presente compraventa, siempre que la Parte Compradora no opte por la subrogación del préstamo hipotecario que grava la finca, obligándose en este último supuesto la Parte Vendedora a cancelar en el mismo acto dicho préstamo hipotecario y a facilitar cuanta documentación sea precisa para la formalización por los de un préstamo hipotecario.

La Parte Compradora tendrá la facultad de designar la Entidad Bancaria con la que desee concertar el préstamo hipotecario, debiendo comunicarlo a la Parte Vendedora con una antelación mínima de tres meses a la entrega del objeto del presente contrato

En el supuesto de que la Parte Compradora optara por subrogarse en la hipoteca que grava el inmueble, ocupando la misma posición y responsabilidad de la Parte Vendedora frente a la Entidad financiera, abonará en el acto de elevación a escritura pública y subrogación del préstamo hipotecario la diferencia resultante, tal como se detalla en la siguiente Estipulación Quinta.

Para el caso de que la Parte Vendedora anticipe la entrega de los bienes inmobiliarios, la Parte Compradora deberá hacer efectivo a la Parte Vendedora, a la elevación a público de dicha escritura de compraventa, el importe aplazado y pendiente de pago en ese momento.

CUARTA.- IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

De conformidad con la normativa fiscal vigente, la presente compraventa está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), al tipo impositivo del 7 %, que grava la presente transmisión, si bien su importe será recaudado e ingresado en la Hacienda Pública trimestralmente por la Entidad Vendedora.

Por lo cual, la Parte Compradora deberá abonar, también el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) correspondiente a esta adquisición, y que asciende a euros.

En cumplimiento de esta obligación legal, la Parte Compradora entrega en este acto al Vendedor euros., importe del I.V.A. correspondiente a la señal y firma de este contrato.

Los efectos cambiarios cuyos vencimientos se hallan comprendidos entre la firma de este documento y la fecha de la entrega de llaves, se incrementarán con el I.V.A. correspondiente, es decir la cantidad total de euros.

Los además satisfacer en el momento de la entrega de llaves el resto del I.V.A. que asciende a euros, correspondiente a las cantidades que abonen en ese acto.

Al quedar parte del precio pendiente de pago, las Partes Contratantes convienen que en el caso de que los Impuestos o Arbitrios tanto estatales como de otra índole, sufran variación, su importe será abonado por la Parte Compradora en el plazo y condiciones que se regulen por los organismos competentes.

La plaza de estacionamiento de automóviles y el cuarto trastero serán escriturados conjuntamente con la vivienda, a efectos de lo establecido en el artículo 91.1.7º de la Ley 37/1992, con el fin de que tributen ambos elementos al tipo del 7%.

QUINTA.- HIPOTECA

La Parte Compradora tendrá la facultad de subrogarse en la hipoteca que grava la Parcela descrita en el expositivo I, debiendo comunicarlo a la Parte Vendedora con una antelación mínima de tres meses a la entrega del objeto del presente contrato.

En el supuesto de que la Parte Compradora se subrogue en el préstamo hipotecario que grava la finca, ésta se obliga a asumir en el acto de otorgamiento de la escritura de compraventa la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, a hacer efectivo su pago, así como los intereses, amortización y comisiones que correspondan en los plazos y demás términos.

En el caso de no obtenerse la conformidad de la Entidad financiera a la subrogación de la Parte Compradora en la garantía hipotecaria y en la obligación personal derivada del préstamo, la Parte Compradora se obliga a pagar a la Parte Vendedora el total importe previsto para dicho préstamo cuando sea requerida para ello por la Parte Vendedora tras la terminación de las obras y, en todo caso, en el momento de la entrega de llaves y firma de la escritura de compraventa. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del contrato a instancia de la Parte Vendedora.

Si el importe del principal del préstamo a subrogar por la Parte Compradora sea distinto al fijado en el presente contrato, las partes deberán hacer las oportunas liquidaciones en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de tal forma que la parte del precio que no sea objeto de financiación hipotecaria o principal del préstamo deberá estar totalmente abonada por la Parte Compradora a la Parte Vendedora en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa.

Para el caso de que la Parte Compradora hubiese optado por la subrogación en el préstamo hipotecario que grava la finca donde se ubica el objeto del presente contrato, y a los fines de lo expuesto en el apartado D) de la estipulación tercera, la Parte Compradora confiere poder tan amplio como en Derecho se requiera y sea necesario, para que la Parte Vendedora pueda, en relación con los bienes objeto del presente contrato, firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, comprometerse a abrir cuentas corrientes en la Entidad prestamista para domiciliación de pagos, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados consideren convenientes a tales fines.

Además la Parte Compradora confiere poder para que la Parte Vendedora pueda negociar con la Entidad bancaria la financiación necesaria, y a tal fin, obtener, ampliar o modificar el préstamo con garantía hipotecaria, con el interés, plazo y condiciones que les sean aplicables, siempre y cuando a la fecha de otorgamiento de la escritura de los bienes objeto de este contrato, resulten gravados con una hipoteca.

Y lo anterior, para que pueda modificar, novar y dividir las hipotecas, distribuyendo las responsabilidades que las garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo asimismo, firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, comprometerse a abrir cuentas corrientes en la Entidad prestamista para domiciliación de los pagos, pagar cantidades o ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines.

No obstante, la Parte Compradora tendrá la facultad de designar la Entidad Bancaria con la que desee concertar el préstamo hipotecario, siempre y cuando lo comunique a la parte Vendedora con la antelación mínima de tres meses a la entrega del objeto del presente contrato.

SEXTA.-PLAZO DE ENTREGA

La Parte Vendedora se obliga a entregar la vivienda, su anejo y la plaza de estacionamiento de vehículos mencionados durante el 4º trimestre de 2008, salvo caso fortuito o fuerza mayor mediante la entrega de llaves, si bien este plazo se podrá posponer en el tiempo necesario que se justifique debidamente, en caso de concurrir causas de demora, por fuerza mayor o ajenas a la voluntad de la Parte Vendedora.

Dicha entrega se realizará con las autorizaciones administrativas necesarias para su habitabilidad, y todos sus elementos con los boletines de los instaladores, con los servicios en disposición de ser contratados por la Parte Compradora:

- a) Agua
- b) Electricidad
- c) Gas
- d) Teléfono

Si no se terminara en plazo, la construcción proyectada para la entrega de la vivienda, su anejo y la plaza de estacionamiento de vehículos y la Parte Vendedora no hubiera hecho entrega de los mismos, la Parte Compradora podrá resolver el presente Contrato con devolución a estos por parte de la Parte Vendedora de las cantidades entregadas hasta entonces más un 6% de interés anual y sin que pueda exigir cantidad suplementaria alguna en concepto de indemnización.

La Parte Vendedora hasta que no se haya efectuado el total pago de las cantidades especificadas en los pactos de este contrato, o bien, hasta que no se haya otorgado escritura pública de compraventa a favor de la Parte Compradora, se reserva el pleno dominio de los bienes inmuebles objeto del presente contrato; quedando expresamente prohibido a la Parte Compradora arrendar total o parcialmente, ceder el uso o disfrute, enajenar o gravar los bienes inmuebles de referencia, mientras no se haya cumplido por la Parte Compradora las indicaciones reseñadas al principio de esta estipulación a favor de la Parte Vendedora.

SÉPTIMA.- CONDICIONES DEL ELEMENTO OBJETO DE ESTE CONTRATO

La edificación en la cual están situados los elementos a los que se refiere este contrato, será terminada de acuerdo con el proyecto y las modificaciones al mismo redactadas por los Arquitectos antes mencionados.

La Parte Compradora adquiere los elementos inmobiliarios de acuerdo con los planos y memoria del Proyecto Básico firmados que se adjuntan, pero habrá de admitir las modificaciones de la obra que por considerarlas necesarias imponga el Arquitecto Director a la Parte Vendedora y al Contratista ejecutor de la obra.

No obstante, la Parte Vendedora se reserva el derecho de efectuar en las obras, las modificaciones que oficialmente la fuesen impuestas, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas durante su ejecución.

Dichas modificaciones motivadas por causas no previstas, no conllevarán aumento o disminución del precio pactado, excepto cuando afecten a la superficie útil de los elementos inmobiliarios, en cuyo caso deberán contar con la previa aprobación de la Parte Compradora.

OCTAVA.- FALTA DE PAGO

La falta de pago por parte de la Parte Compradora, en tiempo y forma, de cualquiera de los plazos previstos en la Estipulación Tercera, facultará a la Entidad Vendedora a optar entre lo siguiente:

- Exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, a fin de instar el cumplimiento del presente contrato con abono, por la Parte Compradora, de todos los gastos que se puedan producir y, el pago de los intereses de demora, que se fijan en el 5% anual.
- La resolución del presente contrato, que se producirá, de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido de la Parte Vendedora, reteniendo el 20% de las cantidades percibidas hasta entonces, como indemnización tasada de daños y perjuicios por incumplimiento y cláusula penal, con integración completa de sus derechos para aquella y pérdida de título para la Parte Compradora de los bienes objeto de este contrato, sin más trámite que la notificación previa y fehaciente a la Parte Compradora de su intención, a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en el presente contrato.
- Con independencia de lo anteriormente indicado, ambas partes convienen que todas las cantidades que la Parte Compradora deba abonar como consecuencia del presente contrato y que resulten impagadas a su vencimiento, devengarán a favor de la Parte Vendedora el interés de demora que se fija en el 5% sobre el importe nominal de cada vencimiento.

NOVENA.- OBLIGACIONES INHERENTES A LA ENTREGA DE LOS ELEMENTOS OBJETO DE ESTE CONTRATO.

A partir del día en que se ponga a disposición de la Parte Compradora la vivienda, su anejo, y plaza de estacionamiento de automóviles, objeto de este contrato vendrá ésta obligada a sufragar los gastos propios de los mismos y en su parte proporcional, el coste de los servicios comunes.

Igualmente serán de cargo de la Parte Compradora, desde esa fecha, todos los gastos, contribuciones, arbitrios e impuestos, que recaigan sobre los inmuebles aquí transmitidos, aún en el caso de que dichos gravámenes le fueran exigidos a la Parte Vendedora como titular registral; y en concreto, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles será de cargo de la Parte Vendedora desde el día primero de enero del ejercicio de la entrega hasta la fecha de la escritura de compraventa, y desde esta fecha será de cargo de la Parte Compradora.

A tal efecto, en el momento en que se le haga entrega de las llaves, la Parte Compradora habrá de consignar en poder de la Parte Vendedora las cantidades que se señalen como depósito para atender los gastos e impuestos, y sin perjuicio de su ulterior liquidación una vez constituida la Comunidad de Propietarios y conocidos dichos impuestos y gastos.

DÉCIMA.-OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA

La escritura pública de compraventa será otorgada, una vez terminada la construcción y obtenida la Licencia municipal de Primera Ocupación, en el plazo máximo de quince días, contando desde la fecha en que una de las partes lo solicite de la otra.

Haciendo valer el derecho a la elección de notario de la Parte Compradora, ésta designa en este acto al Notario de Madrid, D. Ignacio Manrique Plaza, para autorizar la Escritura de Compraventa.

En el momento del otorgamiento de esta escritura se procederá a la entrega de llaves y, en su caso, se subrogará la Parte Compradora en la hipoteca que grave la vivienda.

La Parte Compradora son informados en este acto del contenido de los artículos 1.279,1º y 1.280 del Código Civil.

Todos los gastos e impuestos que se originen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, incluso la constitución de garantía sobre el precio aplazado si procediese, serán de cuenta de la Parte Compradora, con la excepción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será de la Parte Vendedora. Para atender al pago de estos gastos la Parte Compradora efectuará la correspondiente provisión de fondos con anterioridad al otorgamiento de dicha escritura.

La Parte Compradora no podrá escriturar a nombre de tercera persona, física o jurídica, dando lugar el incumplimiento de esta cláusula a la resolución de este contrato de forma unilateral por la Parte vendedora.

UNDÉCIMA.- LEY 2/1999 COMUNIDAD DE MADRID

De conformidad con lo establecido en la Ley 2/1999 de la Comunidad de Madrid, sobre Medidas para la Calidad de la Edificación, la Parte Compradora ha sido debidamente informada, a través de la oferta pública de venta de la promoción inmobiliaria, así como en éste acto, de los siguientes extremos:

- La existencia del acta de comprobación del replanteo, del programa de trabajos, de las licencias o autorizaciones necesarias para iniciar las obras, y del Libro del Edificio, que se está formando durante el curso de la obra, así como, que dicha documentación está a su disposición.

- El criterio que se ha adoptado en la escritura de División Horizontal sobre las cuotas de participación en los gastos comunes, que es el establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, es decir, se ha tomado como base la superficie útil de cada piso, cuarto trastero, o plaza de estacionamiento de automóviles, en relación con el total de la Edificación, su emplazamiento, su situación y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

- Los compromisos existentes entre la Parte Vendedora y las empresas y profesionales que participan en la construcción de la edificación, mediante los cuales se responsabilizan solidariamente de su calidad y buena construcción

DUODÉCIMA.- GASTOS E IMPUESTOS

Todos los gastos de elevación a público y, en su caso, impuestos indirectos derivados del otorgamiento del presente Contrato serán soportados por la Parte Compradora, siendo en todo caso de cuenta de la Parte Vendedora los siguientes gastos:

- a) Los gastos derivados de la declaración de obra nueva, propiedad horizontal y constitución de hipoteca para financiar la construcción de las viviendas, en su caso, así como los de su división y cancelación.
- b) Los gastos generados por las operaciones reparcelatorias o compensatorias.
- c) Los gastos generados por la obtención de las autorizaciones exigidas para la construcción del inmueble.
- d) Los gastos derivados de la obtención de la cedula urbanística

DECIMOTERCERA.- NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones, notificaciones y avisos que las Partes hayan de hacerse en relación a este contrato, se realizarán en forma fehaciente en los domicilios siguientes:

(I) Notificaciones al VENDEDOR:

Dirección: Avda. de Bruselas nº15 – Planta 4ª - 28108 Alcobendas (Madrid)
Teléfono: 91 556 02 28
Telefax: 91 556 37 36
Atención: D. Víctor Pérez Arias

(II) Notificaciones al COMPRADOR:

Dirección:
Teléfono:
Atención:

Las notificaciones serán válidas cuando se reciban mediante alguno de los procedimientos siguientes: (I) toda comunicación escrita cuya recepción por el destinatario pueda ser razonablemente probada y sea un medio usual comunicación; (II) toda comunicación escrita con intervención notarial. Los cambios de domicilio o de las personas a las que se deba notificar deberán comunicarse a la otra parte siguiendo el procedimiento establecido en esta misma cláusula.

DECIMOCUARTA.- CLÁUSULA ARBITRAL

Las partes intervinientes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato o relacionados con él, directa o indirectamente, se resolverán definitivamente mediante arbitraje en el marco de la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Madrid a la que se encomienda la administración del arbitraje y la designación de los árbitros de acuerdo con su Reglamento y Estatutos. Igualmente las partes hacen constar expresamente su compromiso de cumplir el laudo arbitral que se dicte.

DECIMOQUINTA.- FUERO PARA CASO DE LITIGIO

Si las partes intervinientes se negasen al cumplimiento de lo acordado en la estipulación decimocuarta, para cualquier controversia que se suscitare con motivo de este contrato, así como, para la ejecución del mismo en cuanto a las obligaciones que

de él dimanen, las partes se someten de forma expresa a los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia del fuero que les pudiera corresponder.

DECIMOCUARTA.- AVAL LEY 57

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 57/68 del 27 de Julio de 1968, la Parte Vendedora declara que ha obtenido el aval de la entidad, CAJA ESPAÑA nº 2096 0605 21 3004125635, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el apartado B del artículo 2º de la mencionada Ley.

Para el caso de que se instase la resolución de este contrato por las causas previstas en el artículo 3º de la Ley 57/68, de 27 de Julio, las cantidades recibidas, que se ingresaran en la cuenta especial de dicha Entidad CAJA ESPAÑA nº 2096 0605 21 3067144802, le serán devueltas al adquirente, en unión de sus intereses legales correspondientes.

Y en prueba de conformidad con el contenido del presente contrato, los aquí reunidos lo suscriben en dos ejemplares iguales, en la fecha y lugar del encabezamiento.

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA