ASESORAMIENTO Y GESTION DE BIENES INMUEBLES
ADMINISTRACION DE COMUNIDADES

ÍNDICE

I. CONTRATOS UTILIZADOS PARA CONTRATAR LA ACTIVIDAD DEL GESTOR INMOBILIARIO

1. Contrato de comisión mercantil
2. Contrato de comisión mercantil con carácter exclusivo
3. Parte de encargo
4. Parte de encargo de compra
5. Parte de encargo de prestación de servicios
6. Contrato de exclusiva para venta de pisos en construcción

II. RECIBOS EMITIDOS POR EL GESTOR INMOBILIARIO

7. Recibo
8. Recibo de arras penitenciales en un contrato de compraventa
9. Recibo de arras confirmatorias

III. CONTRATOS DE TRASPASOS

10. Contrato de traspaso de local arrendado
11. Contrato de traspaso de negocio

IV. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

12. Contrato de arrendamiento de local de negocio (2 modelos)
13. Contrato de arrendamiento de vivienda (2 modelos)
14. Contrato de arrendamiento de vivienda de duración inferior a 3 años y prórroga artículo 9 de la L.A.U.
15. Contrato de uso distinto de vivienda
16. Contrato de arrendamiento por temporada
17. Inventario de muebles y enseres
18. Contrato de arrendamiento con opción de compra

19. **Contrato de arrendamiento de solar para actividad industrial**
20. **Contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico**
21. **Anexo de condiciones a un contrato de arrendamiento de vivienda**
22. **Solicitud de certificado de aprovechamiento urbanístico**

V. CONTRATOS DE COMPRAVENTA

23. **Contrato de opción de compra (2 modelos)**
24. **Contrato de promesa de venta de inmueble**
25. **Contrato de compraventa de inmueble**
26. **Contrato de compraventa de solar**
27. **Contrato de compraventa de solar con especificación de edificabilidad**
28. **Contrato de compraventa de vivienda. Parte compradora formada por usufructuario y nuda propiedad**
29. **Contrato de compraventa de vivienda (2 modelos)**
30. **Contrato de compraventa de vivienda antes o durante la construcción (2 modelos)**
31. **Contrato de compraventa de local o nave industrial**
32. **Contrato de compraventa con condición resolutoria**
33. **Contrato de constitución de servidumbre**
34. **Contrato de cuenta en participación en la construcción de un edificio destinado a la venta**

VI. OTROS CONTRATOS

35. **Contrato de ejecución de obras**
36. **Contrato de permuta (2 modelos)**
37. **Contrato de permuta de solares por la ejecución de obras de urbanización**
38. **Contrato de permuta de solares a cambio de edificación y dinero sin condición resolutoria**
39. **Contrato de permuta de solares a cambio de edificación con condición resolutoria**
40. **Contrato de permuta de solares a cambio de edificación con condición resolutoria pospuesta a la hipoteca para la construcción de la edificación**
41. **Contrato de ejecución de vivienda unifamiliar**
42. **Contrato de ejecución de edificio plurifamiliar**
43. **Contrato de compraventa recomendado por CONSUMO**

VII. DOCUMENTOS VARIOS

44. **Parte de compromiso – Parte de información – Parte de visita**
45. **Hoja de visita**
46. **Contrato de agencia para colaboradores**
47. **Cálculo para actualizar los alquileres según el Índice de Precios al Consumo**
48. **Notificación para aumento del alquiler de vivienda o local**
49. **Notificación para actualizar alquiler local en contratos anteriores L.A.U. 1994**
50. **Notificación para actualizar alquiler vivienda en contratos anteriores L.A.U. 1994**
51. **Notificaciones varias (aumento limpieza escalera, repercusión obras, etc.**
52. **Informe de tasación**
53. **Carta pare requerimiento de pago al vendedor**
54. **Carta para requerimiento de pago al comprador**

VIII. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

55. **Convocatoria para constitución comunidad de propietarios**
56. **Acta constitución de comunidad de propietarios**
57. **Estatutos del régimen de propiedad horizontal de una comunidad de propietarios**
58. **Solicitud de celebración de junta de propietarios**
59. **Citación a los propietarios para reunión**
60. **Acta de reunión (2 modelos)**
61. **Previsión de gastos y distribución de los mismos**
62. **Requerimiento de pago a propietario moroso**
63. **Escrito comunicando a la comunidad la realización de una obra en vivienda o local**

CAPÍTULO 1

CONTRATOS UTILIZADOS PARA CONTRATAR LA ACTIVIDAD DEL GESTOR INMOBILIARIO

Modelos:

1. **Contrato de comisión mercantil**
2. **Contrato de comisión mercantil con carácter exclusivo**
3. **Parte de encargo**
4. **Parte de encargo de compra**
5. **Parte de encargo de prestación de servicios**
6. **Contrato de exclusiva para venta de pisos en construcción**

Modelo 1
CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL

En ……., a …….. de …….. de ……..

De una parte:

D./Dña. ……., mayor de edad, con domicilio en ……., calle …….. núm. ……., piso ……., puerta ……., provisto/a de D.N.I. núm. ……..

Obrando como representante legal de …….. (agencia inmobiliaria) ……..

Y de otra parte:

D./Dña. ……., mayor de edad, con domicilio en ……., calle …….. núm. ……., piso ……., puerta ……., provisto/a de D.N.I. núm. ……..

MANIFIESTAN:

PRIMERO: Que D./Dña. ……., es propietario/a del siguiente inmueble: …….. y deseando vender dicho inmueble, por un precio mínimo de euros (……..) encarga las gestiones de venta del referido inmueble a D./Dña. ……..

SEGUNDO: Que D./Dña. ……., acepta pagar la comisión mercantil que propone D./Dña. ……., fijándose la colaboración entre ambos conforme a las siguientes:

CONDICIONES

1º.- El comisionista se compromete a realizar el encargo con la diligencia debida y actuando con toda lealtad y procurando la mayor eficacia en defensa de los intereses de su comitente.

2º.- El comisionista tendrá derecho a percibir una comisión del …….. por ciento sobre el importe de la venta, aún cuando el comitente perfeccionase el negocio directamente con personas o entidades aportadas por el comisionista. En este caso el derecho de la percepción de la comisión subsistirá durante un año, desde la fecha del presente documento.

3º.- El comisionista podrá tomar cantidades a cuenta en concepto de reserva o paga y señal que no excedan del importe de su comisión, quedando dichas cantidades en su depósito y bajo su responsabilidad.

4º.- También podrá el comisionista tomar cantidades a cuenta del precio, con el mismo límite, en concepto de arras penitenciales o de desistimiento. En tal caso si el adquirente desistiese de la adquisición perderá la cantidad entregada, y si fuese el transmitente el que desistiese deberá entregar al adquirente el doble de las arras. En este caso podrá, igualmente, detraer su comisión de la cantidad recibida.

5º.- Este contrato tiene naturaleza mercantil, y se limita al único negocio jurídico que se describe en los antecedentes.

Así lo establecen los otorgantes, en prueba de lo cual firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL CLIENTE EL GESTOR INMOBILIARIO

Modelo 2
CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL
CON CARÁCTER EXCLUSIVO

En ……., a …….. de …….. de ……..

De una parte:

D./Dña. ……., mayor de edad, con domicilio en ……., calle …….. núm. ……., piso ……., puerta ……., provisto/a de D.N.I. núm. ……..

Obrando como representante legal de …….. (agencia inmobiliaria) ……..

Y de otra parte:

D./Dña. ……., mayor de edad, con domicilio en ……., calle …….. núm. ……., piso ……., puerta ……., provisto/a de D.N.I. núm. ……..

MANIFIESTAN:

Primero: Que D./Dña. ……., es propietario/a del siguiente inmueble: …….. y deseando vender dicho inmueble, por un precio mínimo de euros (……..),encarga las gestiones de venta del referido inmueble a D./Dña. ……..

Segundo: Que D./Dña. ……., acepta pagar la comisión mercantil que propone D./Dña. ……., fijándose la colaboración entre ambos conforme a las siguientes:

CONDICIONES

1º.- El comisionista se compromete a realizar el encargo con la diligencia debida y actuando con toda lealtad y procurando la mayor eficacia en defensa de los intereses de su comitente.

2º.- El comitente no comisionará a otra persona para las mismas gestiones, ni encargará la venta de inmueble a otros profesionales de la propiedad inmobiliaria en el plazo de …….. meses.

3º.- El comisionista tendrá derecho a percibir una comisión del …….. por ciento sobre el importe de la venta, aún cuando el comitente perfeccionase el negocio directamente o realizase la transmisión a favor de parientes de las personas que el comisionista hubiese presentado como presuntos contratantes o de entidades en las que participasen, éstos o aquellos, de forma diferente a la expresada en este contrato. (como permuta, donación, aportación societaria, etc...

El derecho al percibo de la comisión subsistirá hasta un año después de transcurrido el plazo señalado en la condición 2ª, si el negocio se perfeccionase con posterioridad a favor de las personas, entidades o formas diferentes, según expresa en el párrafo anterior.

4º.- El comisionista podrá tomar cantidades a cuenta en concepto de reserva o paga y señal que no excedan del importe de su comisión, quedando dichas cantidades en su depósito y bajo su responsabilidad.

5º.- También podrá el comisionista tomar cantidades a cuenta del precio, con el mismo límite, en concepto de arras penitenciales o de desistimiento. En tal caso si el adquirente desistiese de la adquisición perderá la cantidad entregada, y si fuese el transmitente el que desistiese deberá entregar al adquirente el doble de las arras. En este caso podrá, igualmente, detraer su comisión de la cantidad recibida.

El comisionista podrá detraer su comisión de la cantidad recibida, y la percibirá aún cuando el comprador sea aportado por el mismo propietario o cualquier otra persona o entidad y ello dentro del plazo de exclusividad concedido.

6º.- Este contrato tiene naturaleza mercantil, y se limita al único negocio jurídico que se describe en los antecedentes.

Así lo establecen los otorgantes, en prueba de lo cual firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL CLIENTE EL GESTOR INMOBILIARIO

Modelo 3
PARTE DE ENCARGO

En ……., a …….. de …….. de ……..

D./Dña. ……..
Gestor de la Propiedad Inmobiliaria.

D./Dña. ……., con domicilio en …….. calle …….. nº ……., provisto/a con D.N.I: núm. ……..

MANIFIESTA:

Que siendo titular registrado de la finca …….. ENCARGA y autoriza a D./Dña. …….. realice las gestiones necesarias para:
……..
……..
……..

Los honorarios por las gestiones encomendadas serán de: …….. euros, los cuales se deberán pagar ……..

Y en prueba de conformidad se firma el presente contrato en la ciudad de …….. a …….. de …….. de ……..

Modelo 4
PARTE DE ENCARGO DE COMPRA

En ……., a …….. de …….. de ……..

D./Dña. ……..
Gestor de la Propiedad Inmobiliaria.

D./Dña. ……., con domicilio en …….. calle …….. nº ……., provisto/a con D.N.I: núm. ……..

MANIFIESTA:

Que deseando comprar un inmueble que reúna las siguientes características:
……..
……..
……..
……..
……..

ENCARGA y autoriza a D./Dña. …….. para que realice en su nombre las gestiones necesarias para la compraventa.

Los honorarios por las gestiones encomendadas serán de: …….. euros, los cuales se deberán pagar ……..

Y en prueba de conformidad se firma el presente contrato en la ciudad de …….. a …….. de …….. de ……..

Modelo 5
PARTE DE ENCARGO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

En ……..., a …….. de …….. de ……..

D./Dña. ……..., con domicilio en …….. calle …….. nº ……..., provisto/a de D.N.I. núm. ……..

MANIFIESTA:

Que siendo propietario/a del piso o local situado en …….. calle …….. nº …….. ENCARGA a …….. realice las gestiones necesarias para el arrendamiento del mencionado inmueble.

El precio de la renta no podrá ser inferior a …….. euros mensuales.

Los honorarios por la gestión encomendada serán de: …….. euros, los cuales se deberán pagar en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Y en prueba de conformidad se firma el presente contrato en la ciudad de …….. a …….. de …….. de ……..

Modelo 6
CONTRATO DE EXCLUSIVA
PARA VENTA DE PISOS EN CONSTRUCCIÓN

En ……., a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS

De una parte D./Dña. ……., provisto/a de D.N.I. núm. …….. en su calidad de representante legal de la sociedad ……., con domicilio en …….. calle …….. nº ……., con C.I.F. núm. ……..

Y de otra parte D./Dña. ……., provisto/a de D.N.I. núm. …….. en su calidad de representante legal de la sociedad ……., con domicilio en …….. calle …….. nº ……., con C.I.F. núm. ……..

Las partes se reconocen plena capacidad para celebrar el presente contrato, por lo que así lo acuerdan en base a las siguientes manifestaciones y cláusulas.

MANIFESTACIONES

PRIMERA.- Que la sociedad …….. es la promotora del proyecto de construcción de un edificio en el solar situado en la calle …….. nº …….. de ……..

SEGUNDA.- Que dicho solar está inscrito como finca nº …….. del Registro de la Propiedad nº …….. de …….. libro …….. folio ……..

TERCERA.- Que la propiedad de la mencionada finca es de …….. constando dicha titularidad inscrita en el Registro de la Propiedad.

CUARTA.- Que …….. desea obtener en exclusividad durante …….. meses, la venta de los pisos y locales que se van a edificar en la finca mencionada.

QUINTA.- Que el proyecto realizado por el arquitecto …….. y que la Sociedad …….. va a construir consta de …….. pisos y …….. locales.

SEXTA.- Que la ubicación de los pisos y locales así como su superficie es la siguiente:

En los bajos …….. locales señalizados como 1º, 2º y 3º. La superficie de los mismos es de local 1º …….. metros cuadrados, local 2º …….. y local y 3º ……..

En el primer piso, viviendas 1ª y 2ª. La superficie de la 1ª es de …….. metros cuadrados y 3 habitaciones y la 2ª es de …….. y 4 habitaciones.

En el segundo …….. etc.
SÉPTIMA.- Que siendo deseo de las partes formalizar un contrato de exclusividad de venta sobre los pisos que constan en el proyecto de construcción que el arquitecto D./Dña. …….. ha realizado y que aún no están construidos, acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- Que durante un periodo de …….. meses la empresa …….. será la única en poder vender los pisos antes mencionados.

SEGUNDA.- Que los pisos se empezarán a vender estando en fase de proyecto de construcción.

TERCERA.- Que el precio total que los compradores deberán pagar por dichos pisos es de …….. euros el metro cuadrado y un suplemento de …….. euros por cada piso de altura.

CUARTA.- Que los compradores deberán pagar la cantidad de …….. euros a cuenta del precio total de la compraventa del piso que quieran comprar.

QUINTA.- Que se fija como fecha para la entrega de las llaves y por lo tanto para la posesión de los pisos que se deben vender, el día …….. de …….. de …….. No obstante, se deberá hacer constar que se acepta una prórroga de seis meses para dicha entrega, siempre y cuando el retraso sea debido a causas ajenas a la sociedad …….. promotora de la construcción.

SEXTA.- Los compradores de los pisos pagarán el precio total de la compraventa de su piso descontada la cantidad dada a cuenta en el momento de firmar el contrato de compraventa privado el mismo día en que se les haga entrega de las llaves del piso.

SÉPTIMA.- Las partes contratantes de la compraventa de los pisos, podrán compelerse recíprocamente a formalizar en escritura pública los contratos desde el momento de la entrega de los mencionados pisos.

OCTAVA.- Se pacta una comisión de …….. euros por piso o local vendido por la empresa …….. que se hará efectiva de las cantidades entregadas a cuenta del precio por los compradores.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente documento por duplicado, en la ciudad y fecha indicadas al principio de este documento.

LA CONSTRUCTORA EL GESTOR INMOBILIARIO

CAPÍTULO 2

RECIBOS EMITIDOS
POR EL GESTOR INMOBILIARIO

Modelos:

7. **Recibo**
8. **Recibo de arras penitenciales en un contrato de compraventa**
9. **Recibo de arras confirmatorias**

Modelo 7
RECIBO

D./Dña. ……..
Gestor de la Propiedad Inmobiliaria
A.E.P.I. Nº ……..

Recibe de D./Dña. …….. con D.N.I. nº …….. la cantidad de euros, …….. en concepto de honorarios por la gestión efectuada según su mandato, establecido y regulado en los artículos 1.709 y siguientes, del Código Civil.

En ……., a …….. de …….. de ……..

Modelo 8
RECIBO DE ARRAS PENITENCIALES
EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA

D./Dña. ……..
GESTOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
A.E.P.I. Nº ……..

Recibe de D./Dña. …….. con D.N.I. nº …….. y por cuenta de D./Dña. …….. la cantidad de euros, …….. en concepto de arras o paga y señal, y a cuenta del precio por la venta del inmueble sito en:
……..
……..
……..
……..

El precio del inmueble se fija en …….. euros y la transacción se sujetará a las siguientes

CONDICIONES

1ª.- La finca se transmite libre de cargas y gravámenes, así como de inquilinos.

2ª.- El comprador declara conocer y aceptar el estado físico de la finca así como sus instalaciones y también su calificación urbanística.

3ª.- La formalización del contrato de compraventa se efectuará mediante escritura pública ante notario, y ello se realizará en un plazo máximo de …….. días a partir de la fecha del presente compromiso.

4ª.- Las partes contratantes se someten individualmente a la penalización de la cantidad recibida en este acto, perdiéndola el comprador si la operación no se llegara a formalizar por su causa y si el causante fuera el vendedor, éste deberá reintegrar al comprador la cantidad por él recibida más otra cantidad igual.

Y para que conste a los efectos oportunos se firma el presente documento en ……., a …….. de …….. de ……..

CONFORME
EL COMPRADOR

CONFORME Y RECIBIDA LA CANTIDAD
EL VENDEDOR

Modelo 9
RECIBO

D./Dña. ……..
GESTOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
A.E.P.I. Nº ……..

Recibe de D./Dña. …….. con D.N.I. nº …….. la cantidad de euros …….. en concepto de arras o paga y señal, en nombre de D./Dña. …….. (el vendedor) y a cuenta del precio de la operación de venta del inmueble sito en ……..

Esta operación de venta queda supeditada a la autorización expresa del propietario del mencionado inmueble.

Para el supuesto que el propietario no autorizara la venta, se devolverá a D./Dña. …….. (el comprador) la cantidad entregada en este acto. Quedando con la devolución de la cantidad, extinguido cualquier compromiso o responsabilidad entre las partes.

Y para que conste a los efectos oportunos se firma el presente documento en ……., a …….. de …….. de ……..

CONFORME	CONFORME Y AUTORIZA EXPRESAMENTE LA OPERACIÓN
EL COMPRADOR	EL VENDEDOR

CAPÍTULO 3

CONTRATOS DE TRASPASOS

Modelos:

10. **Contrato de traspaso de local arrendado**
11. **Contrato de traspaso de negocio**

Modelo 10
CONTRATO DE TRASPASO DE LOCAL ARRENDADO

En ……..., a …….. de …….. de ……..

De una parte D./Dña. ……..

Y de otra parte D./Dña. ……..

Ambas partes se reconocen la mutua capacidad legal necesaria para la firma del presente contrato y puestos previamente de acuerdo.

MANIFIESTAN:

A).- Que D./Dña. …….. es arrendatario/a del local de negocio sito en …….. número …….. compuesto de ……., en virtud de contrato de arrendamiento de fecha ……., que aporta al presente contrato, uniéndolo por fotocopia.

B).- Que posee la autorización del propietario para proceder al traspaso del referido local, autorización concedida por escrito de fecha ……., y que se adjunta por fotocopia.

C).- Que D./Dña. …….. está interesado/a en aceptar el referido traspaso del local.

Por todo ello, libremente establecen los siguientes

PACTOS

PRIMERO.- D./Dña. …….. traspasa a D./Dña. …….. quien acepta el traspaso, del local descrito en el que antecede A.

SEGUNDO.- El precio del referido traspaso asciende a la suma de …….. euros.

TERCERO.- Del importe total del traspaso D./Dña. …….. (el propietario/a del local) ……., recibe de D./Dña. ……., la cantidad de …….. euros sirviendo el presente documento de eficaz carta de pago.

CUARTO.- La cantidad restante, que asciende a la suma de …….. euros, será satisfecha de la siguiente manera:

a) En cuanto a ……., los recibe D./Dña. …….. (el inquilino que traspasa) …….. en metálico, a su entera satisfacción, sirviendo el presente documento del más eficaz recibo.

b) En cuanto a los restantes …….. euros, mediante la aceptación en este acto de …….. letras de cambio, cuyos vencimientos, importe y número son los siguientes ……..

QUINTO.- En virtud del establecido traspaso, D./Dña. …….. se subroga en todos los derechos y obligaciones de D./Dña. …….. con referencia al dicho local.

SEXTO.- D./Dña. …….. recibe en este acto la posesión del local de referencia, libre vacuo y expedito, a su entera satisfacción, sin que nada tenga que reclamar.

SÉPTIMO.- D./Dña. …….. se compromete a firmar cuantos documentos sean precisos de renuncia del contrato existente para facilitar la firma, si procediere, del nuevo contrato a favor de D./Dña. ……..

OCTAVO.- Ambas partes, con renuncia de su fuero propio si lo tuvieren, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de …….. y a sus superiores para la discusión litigiosa del presente contrato.

Y para que conste, firman por duplicado y a un solo efecto, quedando el original en poder de D./Dña. …….. y la copia en poder de D./Dña. ……., en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Modelo 11
CONTRATO DE TRASPASO DE NEGOCIO

En ……., a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS

De una parte D./Dña. ……., mayor de edad, ……., con domicilio en la ciudad de …….. calle …….. número ……. provisto/a de Documento Nacional de Identidad número ……..

Y de otra parte D./Dña. ……., mayor de edad, ……., con domicilio en la ciudad de …….. calle …….. número ……. provisto/a de Documento Nacional de Identidad número ……..

MANIFIESTAN

A) Que D./Dña. …….. es el titular de la actividad de …….. que se realiza en el local de negocio sito en la calle …….. número ……., de …….. metros de superficie, compuesto de ……..

B) Que D./Dña. …….. está interesado/a en contratar la explotación económica del referido local.

Por todo ello, establecen los siguientes:

PACTOS

PRIMERO.- D./Dña. …….. traspasa a D./Dña. ……., quien a su vez acepta, el negocio en funcionamiento, de …….. ubicado en el local sito en la ciudad de ……., calle …….. número ……., de …….. metros cuadrados.

SEGUNDO.- El precio que se establece por el mencionado traspaso es …….. euros, que D./Dña. …….. recibe en este acto mediante talón ……., sirviendo el presente documento como formal carta de pago.

TERCERO.- El precio del traspaso comprende tanto el fondo de comercio como la transmisión de los siguiente bienes:

……..
……..
……..

CUARTO.- En el precio del traspaso no está incluido ni el Impuesto sobre el Valor Añadido ni ningún otro impuesto que se tenga que devengar por la realización del presente contrato.

QUINTO.- Con renuncia de su fuero propio si lo tuvieran, ambas partes se someten a los Juzgados y Tribunales de …….. y a sus superiores inmediatos para la discusión litigiosa de cualquier cuestión dimanante del presente contrato.

Y para que conste, firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando el original en poder de D./Dña. …….. y la copia en poder de D./Dña. ……..

CAPÍTULO 4

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Modelos:

12. **Contrato de arrendamiento de local de negocio (I y II)**
13. **Contrato de arrendamiento de vivienda (I y II)**
14. **Contrato de arrendamiento de vivienda de duración inferior a 3 años y prórroga artículo 9 de la L.A.U.**
15. **Contrato de uso distinto vivienda**
16. **Contrato de arrendamiento por temporada**
17. **Inventario de muebles y enseres**
18. **Contrato de arrendamiento con opción de compra**
19. **Contrato de arrendamiento de solar para actividad industrial**
20. **Contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico**
21. **Anexo de condiciones a un contrato de arrendamiento de vivienda**
22. **Renuncia al contrato de arrendamiento**

Modelo 12
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS (I)

En ……., a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS

De una parte D./Dña. ……., mayor de edad, ……., con domicilio en la ciudad de …….. calle …….. número ……. provisto/a de Documento Nacional de Identidad número ……..

Y de otra parte D./Dña. ……., mayor de edad, ……., con domicilio en la ciudad de …….. calle …….. número ……. provisto/a de Documento Nacional de Identidad número ……..

Ambas partes actúan en nombre propio, y reconociéndose la mutua capacidad legal para contratar, puestos previamente de acuerdo.

MANIFIESTAN

A) Que D./Dña. …….. es propietario/a del local de negocio sito en la calle …….. número ……., de …….. metros de superficie, compuesto de ……..

B) Que D./Dña. …….. está interesado/a en arrendar el referido local, estando D./Dña. …….. en ser arrendatario del mismo en las condiciones que luego se dirán.

Por todo ello, establecen los siguientes

PACTOS

PRIMERO: D./Dña. …….. arrienda a D./Dña. ……., quien a su vez acepta, el local de su propiedad sito en la ciudad de ……., calle …….. número ……., de …….. metros cuadrados, para la instalación y explotación en él de un negocio dedicado a ……..

SEGUNDO: El precio que se establece por el arrendamiento es el de …….. euros mensuales, pagaderos por meses anticipados, a satisfacer las mensualidades en el domicilio del arrendador dentro de los primeros cinco días de cada mes.

La renta se actualizará anualmente según las variaciones experimentadas por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

TERCERO: El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento se entiende por …….. años a contar desde la fecha de hoy, y se entenderá tácitamente renovado por anualidades sucesivas, si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de darlo por rescindido, en el plazo de treinta días antes de la finalización de cualquiera de los períodos de prórroga.

Suponiendo que antes de finalizar el plazo pactado en el contrato el arrendatario decidiera desistir del mismo, deberá avisar al arrendador con un mínimo de dos meses de anticipación, y deberá indemnizarle con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por

cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

CUARTO: El arrendatario realiza en este acto el depósito de la fianza a favor del arrendador de la suma de …….. euros, importe de dos mensualidades, sirviendo el presente contrato del más eficaz recibo.

QUINTO: El arrendatario no podrá hacer ninguna clase de obra en el local sin permiso previo por escrito del Propietario o el Administrador. Las obras autorizadas que se realicen, serán a cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán, sin derecho a indemnización en momento alguno, en beneficio de la finca. Será también de cuenta y cargo del arrendatario el Permiso Municipal de obras así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

SEXTO: El arrendatario se obliga a conservar el local en buen uso, debiendo realizar a su cargo todas las obras precisas para la conservación del mismo; al finalizar el contrato, deberá entregar al arrendador las instalaciones en perfectas condiciones de uso.

SÉPTIMO: El arrendatario no podrá subarrendar ni traspasar el local objeto del contrato sin previa autorización por escrito de la parte arrendadora.

OCTAVO: Serán a cargo del arrendatario, independientemente de la renta pactada, los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización correspondientes al local arrendado. En la fecha de la firma de este contrato, el coste mensual de los gastos y servicios expresados son los siguientes:

I.B.I. ……..
LUZ ……..
AGUA ……..
LIMPIEZA ESCALERA ……..
OTROS ……..
……..

Estos gastos se señalarán en concepto aparte de la renta, en el mismo recibo de alquiler, repercutiendo en el arrendatario las variaciones que se produzcan en su actualización anual, y en su caso en cada momento que se produzcan incrementos por elevación de su coste.

NOVENO: Con renuncia de su fuero propio si lo tuvieren, ambas partes se someten a los Juzgados y Tribunales de …….. y a sus superiores inmediatos para la discusión litigiosa de cualquier cuestión dimanante del presente contrato.

Y para que conste, firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando el original en poder del arrendador y la copia en poder del arrendatario.

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO

Modelo 12
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS (II)

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS

(D./Dña.) ……..., mayor de edad, (casado/a) ……. (en régimen de ……..) ……., (vecino/a) …….. de ……., (calle/plaza/avenida) ……., número ……., con N.I.F. número …….. (actuando en nombre propio/en nombre de D./Dña. …….. con N.I.F. número …….. /en nombre y representación y en su calidad de Administrador solidario/Apoderado/Consejero Delegado u otro título de la Compañía Mercantil denominada ……., domiciliada en …….. (……...), calle/plaza/avenida …….. constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., el día …….. de …….. de ……., inscrita en el Registro Mercantil de …….. en la hoja número ……., folio ……., tomo …….. del archivo, libro ……., de la sección …….. de Sociedades, inscripción ……..) ……..

En este contrato se le denomina Propiedad

De otra parte

(D./Dña.) ……..

En este contrato se le denomina Arrendatario

CONVIENEN

El arrendamiento del local que a continuación se describe, propiedad de (D./Dña./sociedad) ……..:

LOCAL: …….. de superficie aproximada …….. m2 situado en (calle/avenida/plaza) …….. número …….. de la ciudad de …….. C.P. …….. provincia ……..

Este contrato se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a …….. y explotado directamente por el Arrendatario, el cual manifiesta conocer la actual calificación urbanística así como las actividades que puede desarrollar en el mismo, de acuerdo con las normas urbanísticas y de la comunidad de propietarios.
SEGUNDA.- Las partes se someten a las disposiciones vigentes en todo momento si son de obligada observancia y, en otro caso, a las presentes cláusulas.

TERCERA.- El plazo por el que se acuerda este contrato es de …….. años, pero la parte Arrendataria podrá dar por terminado el presente contrato avisando a la Propiedad con

…….. días/meses de antelación a cualquiera de los plazos mensuales, cuando las leyes lo permitan.

CUARTA.- Es precio de este arrendamiento la cantidad de …….. euros al mes pagaderos por adelantado en el domicilio que designe la Propiedad, pudiendo exigirse mutuamente la domiciliación en cuenta de Entidad Financiera o de Abono.

QUINTA.- Es objeto del arrendamiento exclusivamente la superficie situada dentro de la paredes del local, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea, vestíbulo y escalera, salvo la fachada en la parte comprendida en el frente del local, para instalar letreros y carteles anunciadores de la actividad, siempre aprobados por el Ayuntamiento y la Comunidad de propietarios que tiene las siguientes normas sobre el particular ……..

SEXTA.- El arrendatario reconoce recibir el local (en perfecto estado de conservación y a su entera satisfacción/…….. pero que acepta tal como se halla por haberse así pactado.) ……..

SÉPTIMA.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivos del Arrendatario.

OCTAVA.- El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo para los suministros de que está dotado el inmueble y, si es necesario ampliarlos o modificarlos, correrá de cargo del arrendatario y quedará en beneficio de la Propiedad.

NOVENA.- El Arrendatario es libre de concertar con las respectivas compañías suministradoras alguno o todos los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la Propiedad.

Si se hubiese de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su costo será íntegramente a cargo del Arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la Propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada momento deba realizar exigidas por la respectiva compañía suministradora.

DÉCIMA.- Queda exenta la Propiedad de cualquier responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

UNDÉCIMA.- La Propiedad no asume responsabilidad alguna si por los organismos competentes, estatales, autonómicos o municipales, no se concediera al arrendatario la apertura o se prohibiera la misma una vez autorizada, a cuyo efecto se hace constar que el Arrendatario se ha informado directamente en los organismos competentes y en especial en el Ayuntamiento de ……..

DUODÉCIMA.- Los impuestos, arbitrios y demás que se impongan correspondientes al negocio, o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

DECIMOTERCERA.- Será de cuenta del Arrendatario el aumento de prima en el Seguro de Incendios de todo el inmueble, si éste fuere debido a la instalación, la actividad o materiales que utilice en su negocio.
DECIMOCUARTA.- El Arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas y en consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, eximiendo de toda responsabilidad al Propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros.

DECIMOQUINTA.- El Arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local, sin previo permiso por escrito de la Propiedad y con la licencia municipal que sea necesaria. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del Arrendatario y quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a valoración o reclamación en momento alguno.

DECIMOSEXTA.- Serán de cargo del Arrendatario, independientemente de la renta pactada:

- Portería.
- Gastos de escalera.
- ……..

DECIMOSÉPTIMA.- El Arrendatario entrega en este acto la suma de …….. euros en concepto de fianza legal. Queda facultada la Propiedad o su representante para hacer entrega a quien pueda sucederle en la titularidad del local, del papel de fianza o justificante de ingreso en el Organismo Público correspondiente.

El Arrendatario se obliga a incrementar sucesivamente el importe de dicha fianza según vaya aumentando la renta, y siempre en relación a las mensualidades que correspondan, a los locales de negocio.

DECIMOCTAVA.- La partes convienen que la renta se acomodará cada año a las variaciones que, en más o en menos, sufra el índice de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya) para el Conjunto Nacional Total, tomando como base el existente en la fecha de contrato.

DECIMONOVENA.- Todas las comunicaciones sobre el presente contrato el Arrendatario deberá dirigirlas a la siguiente dirección:

D./Dña./Administrador ……..
Calle/avenida/plaza ……..
C.P. …….. población ……..

y todas las que dirija la Propiedad (a ……./al local arrendado) ……..

En prueba de conformidad, lo firman por duplicado ejemplar, uno para cada parte, en todas sus hojas de papel común.

Modelo 13
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (I)

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte D./Dña. ……..

Y de otra D./Dña. ……..

Ambas partes se reconocen la mutua capacidad para la firma del presente contrato y puestas previamente de acuerdo.

MANIFIESTAN:

I.- Que D./Dña. …….. es propietario/a del piso sito en …….. calle …….. número …….. piso ……., estando interesado/a en arrendarlo.

II.- Que D./Dña. …….. está interesado/a en ocupar la descrita vivienda en concepto de arrendatario.

Por todo ello, establecen los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.- D./Dña. …….. arrienda a D./Dña. ……., quien a su vez acepta el arrendamiento del piso antes mencionado.

SEGUNDO.- El presente arrendamiento se establece con una duración de …….. años, respetándose al arrendatario el derecho a prórroga según se establece en el Artículo 9º de la Ley, y comenzará su vigencia en esta misma fecha.

TERCERO.- El precio establecido por el arrendamiento es de …….. euros mensuales pagaderos del día uno al cinco de cada mes, en el domicilio del arrendador.

CUARTO.- Serán a cargo del arrendatario, independientemente de la renta, pactada, los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización correspondientes a la vivienda arrendada.

En la fecha de la firma de este contrato, el importe anual al que asciende el coste de los gastos y servicios expresados en el párrafo anterior, son los siguientes:

Gastos Generales ……..
Impuestos ……..
Tasa de recogida de basuras ……..
Servicio de portería ……..
Otros ……..
……..

Estos gastos se señalan en concepto aparte de la renta, en el mismo recibo de alquiler, repercutiendo en el arrendatario las variaciones que se produzcan en su actualización anual, y en su caso en cada momento que se produzcan incrementos por elevación de su coste.

QUINTO.- Las dos partes, arrendador y arrendatario, acuerdan que el total de la renta que satisfaga el arrendatario del contrato vigente o de sus prórrogas, se aumentará cada año según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, o cualquier Organismo que lo sustituya, aplicando sobre dicha renta el importe que represente el incremento diferencial existente entre los índices correspondientes al periodo de revisión.

La actualización de la renta será obligada en el pago por el arrendamiento al mes siguiente al que se le haya notificado el incremento por escrito, con expresión del porcentaje de aumento aplicado. La demora en la revisión, no podrá suponer en caso alguno caducidad o renuncia de la misma.

SEXTO.- El arrendatario recibe el piso objeto de arrendamiento en perfectas condiciones, sin muebles, vacío, de plena conformidad con el estado en que se encuentra, sin que nada tenga que reclamar por ello, comprometiéndose a dejarlo a la terminación del presente contrato en las mismas condiciones.

SÉPTIMO.- El arrendatario, de acuerdo con lo establecido en al artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, presta fianza por el importe de un mes del arrendamiento, que satisface en este acto, sirviendo el presente contrato de la más eficaz carta de pago.

OCTAVO.- El arrendatario no podrá realizar en la vivienda objeto de arrendamiento ninguna clase de obra que signifique modificación de la misma, salvo que exista permiso por escrito concedido por el arrendador, debiendo mantener la vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad y corriendo a su cargo de las obras de conservación, reparación y reposición de todos los elementos integrantes de la vivienda.

NOVENO.- Se prohibe expresamente el subarriendo de la referida vivienda.

DÉCIMO.- El arrendatario renuncia a ejercer los derechos de tanteo o retracto que pudiera corresponderle en la casa alquilada.

Y para que coste, ambas partes firman el presente contrato de arrendamiento por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando una copia en poder de D./Dña. …….. y otra copia en poder de D./Dña. ……., a un solo efecto.

Modelo 13
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (II)

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS

(D./Dña.) ……..., mayor de edad, (casado/a/soltero) ……..., (vecino/a) …….. de ……..., (calle/plaza/avenida) ……..., número ……..., con N.I.F. número …….. en nombre y representación y en su calidad de (Administrador solidario/Apoderado/Consejero Delegado) …….. u otro título de la Compañía Mercantil denominada ……..., domiciliada en …….. (……), (calle/plaza/avenida) …….. constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de ……..., (D./Dña.) ……..., el día …….. de …….. de ……..., inscrita en el Registro Mercantil de …….. en la hoja número ……..., folio ……..., tomo …….. del archivo, libro ……..., de la sección …….. de Sociedades, inscripción ……..

En concepto de Propietario y

(D./Dña.) ……..,

En concepto de Inquilino

CONVIENEN

PRIMERO.- Designar como domicilio a efectos de notificaciones los indicados más arriba, debiendo los aquí comparecientes, si desean variarlo, notificárselo mutuamente.

SEGUNDO.- Concertar el arrendamiento (de la/del) …….. (vivienda unifamiliar/piso) ……..., puerta …….. (sito/a) …….. en (calle/avenida/plaza) …….. de la población de …….. con una superficie útil de …….. metros cuadrados sujetos a los siguientes

PACTOS

PRIMERO.- La vivienda arrendada es la descrita anteriormente para ser usada exclusivamente por el Inquilino y su familia como vivienda más (la plaza de parking/trastero/dependencia de ……../……..) ……..

SEGUNDO.- Es precio del arrendamiento la cantidad de …….. euros mensuales.

Además, el Inquilino viene obligado (al pago de la tasa municipal de recogida de basuras si existiere/a la elevación que experimente el ……../ a la totalidad del ……../ al coste de los servicios o suministros de la finca en cuanto afecten o correspondan a esta vivienda /a los aumentos que se produzcan en los impuestos, arbitrios y tasas del Estado, Provincia o Municipio, así como el importe de cualquier nuevo impuesto que grave la propiedad urbana, todos ellos relativos a la vivienda que se alquila) ……..

TERCERO.- El contrato empezará a regir el día (de hoy en que se entregan las llaves/…….. del mes de …….. del año en curso cuyo día se entregarán las llaves) …….. concertándose el arrendamiento por …….. años. Si transcurrido seis meses desde la formalización y antes de su terminación el Inquilino lo renuncia, deberá abonar una indemnización equivalente a la renta que corresponda a un mes por cada año o porción de año que quedara de vigencia de contrato.

Si el contrato ha tenido ya una duración de tres años no abonará indemnización alguna, pero caso de que desee resolver el contrato, deberá notificarlo al Propietario con treinta días de antelación a la fecha en que vaya a dejar libre la vivienda.

Si el Propietario no notifica al Inquilino la terminación del arrendamiento, requiriéndole para el desalojo de la vivienda y su entrega a la libre disposición de la propiedad, con un mes de antelación a la fecha del vencimiento del contrato, o de alguna de sus prórrogas en su caso, se entenderá que existe tácita reconducción, quedando prorrogado el contrato de arrendamiento por periodos anuales conforme a lo establecido en el artículo 10 de la ley de Arrendamientos Urbanos hasta que las prórrogas sean interrumpidas por el requerimiento del Propietario o la resolución por parte del Inquilino.

CUARTO.- Durante la vigencia del contrato la renta en cada momento en vigor, se elevará o reducirá anualmente, una vez transcurrido un año de la vigencia del contrato, en función del aumento o disminución del Indice General Nacional de Precios de Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística o índice que le sustituya, referido al Conjunto Nacional. Esta actualización de renta se aplicará cada año tomando como mes de referencia para la primera actualización, el que corresponda del último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración de este contrato, que es el del mes de …….. y en los sucesivos el que corresponde al último aplicado.

Se repercutirá la variación desde el mes siguiente a la notificación del aumento o disminución por escrito, justificando la diferencia según el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

QUINTO.- El pago de la renta y demás conceptos se verificará por adelantado, dentro de los siete primeros días de cada mes (en el domicilio del Propietario contra entrega de recibo /en el de su administrador contra entrega de recibo/en la cuenta de Entidad de Crédito que se obliga a designar el Inquilino) …….. y en todo caso debidamente detallados los conceptos de cada año.

SEXTO.- El Inquilino recibe (el piso/la finca) …….. (arrendado/a) …….. en perfecto estado para el uso a que se destina, completo de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de todas clases y servicios y en igual estado habrá de devolverlo cuando se termine el contrato, siendo de cuenta del Inquilino todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por él, o por las personas que del mismo dependan en la vivienda arrendada, o en el edificio en que se halla por mal uso, omisión o negligencia.

SÉPTIMO.- Sin previo permiso de la Propiedad se prohíbe expresamente (la realización de obras y la modificación o sustitución de las instalaciones, almacenar materias inflamables, explosivas o antihigiénicas/tener en el piso arrendado animales/el subarriendo, traspaso o cesión de la vivienda sea total o parcial, en forma gratuita u onerosa salvo pacto escrito con el Propietario/la tenencia de huéspedes/la colocación en fachada, balcones, ventanas y puertas, de anuncios o rótulos, así como de otros elementos que alteren o modifiquen la uniformidad o estética del edificio/la instalación de motores y máquinas/la transformación de la vivienda en local de negocio y ……..) ……..
OCTAVO.- Los servicios de agua, electricidad y gas serán de cuenta del Inquilino, que deberá contratarlos a su cargo con las empresas suministradoras, siendo también de su cuenta la adquisición y reparación de los contadores correspondientes; los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de tales suministros y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por determinación de Organismos o Autoridad competente.

NOVENO.- De no existir empresa que efectúe la limpieza contratada por la comunidad, el Inquilino se obliga a realizar a su cargo la limpieza del tramo de escalera hasta la planta inmediata inferior ……../ o ……..

DÉCIMO.- El Inquilino se obliga a facilitar el paso y examen de la vivienda al personal que el Propietario designe para comprobar el estado de conservación de la misma, o para realizar las reparaciones necesarias, siempre respetando la intimidad y en hora previamente concertada.

UNDÉCIMO. - El Inquilino a que se refiere este contrato (no tendrá/tendrá derecho a utilizar la azotea o terrado de la finca, no pudiendo almacenar objetos en la escalera ni en el vestíbulo. Igualmente da derecho al uso del trastero/de la plaza de parking ……../obligándose el Inquilino a pagar los gastos de comunidad correspondientes al /a la mismo/a o/ cuyos gastos de comunidad pagará la Propiedad.) ……..

DUODÉCIMO.- Por el Inquilino se constituye fianza por importe de …….. euros, equivalentes a un mes de renta, que responderá del pago del alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble. Dicho importe se obliga a incrementarlo en la cuantía que corresponda a las elevaciones que se produzcan en la renta contratada.

DECIMOTERCERO.- En cumplimiento de la normativa vigente en materia de arrendamiento de viviendas, se entregan al Inquilino sin cargo alguno:

- Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes (de electricidad/de agua/gas/calefacción) …….. y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta el inmueble.

- Nota de información con referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos del edificio y zonas comunes. Igualmente se entrega nota informativa de los servicios accesorios ……..

- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exigen algún tipo de actuación o conocimiento especial, como son …….. y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

- Datos identificadores de la vivienda del inmueble en el Registro de la Propiedad.

- Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios.

(Si existieren en los casos de arrendamiento de viviendas en régimen de Propiedad Horizontal)

- Justificante de estar la vivienda al corriente en el pago de impuestos y de gastos a la Comunidad de Propietarios.

- Cédula de habitabilidad.

- Certificado de eficiencia energética.

DECIMOCUARTO.- El Inquilino ha visitado la vivienda, ha inspeccionado la misma (y la encuentra de total conformidad/es de cuenta y obligación de la Propiedad en los próximos …….. días procederá a reparar el ……../grifo/pintar el cuarto de ……../……..) ……..

DECIMOQUINTO.- (Es de cargo del Inquilino que debe abonar al Propietario los gastos de redacción del contrato que ascenderán a ……../los honorarios del Administrador por la

gestión del alquiler que ascenderán a ……../los …….. o/el Inquilino con el pago de la fianza y el recibo de renta del primer mes …….. no adeuda a la Propiedad cantidad alguna por la firma de este contrato.) ……..

DECIMOSEXTO.- Serán de cargo del Inquilino los gastos que al día de hoy, por año, ascienden a:

- Servicio de Portería …….. euros
- Gastos Generales …….. euros
- IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) …….. euros
- Calefacción …….. euros
- Limpieza de escalera …….. euros
- ……..

……..

DECIMOSÉPTIMO.- Las partes acuerdan que cualquiera de ellas podrá pedir que este contrato se inscriba en el Registro de la Propiedad si le interesare.

DECIMOCTAVO.- En cuanto a los derechos de tanteo y retracto conoce el Inquilino renuncia a los mismos.

En prueba de conformidad, firman el presente por duplicado en …….. a …….. de …….. de …….. quedando un ejemplar del contrato en poder de cada una de las partes

El PROPIETARIO El INQUILINO

Modelo 14
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE DURACIÓN INFERIOR A 3 AÑOS Y PRÓRROGA ARTÍCULO 9 DE LA L.A.U.

En …….. a …….. de …….. de ……..

Referente al inmueble …….. de la casa nº …….. piso …….. de la calle …….. de …….. contrato de clase/serie …….. nº ……..

1º.- El plazo de duración de dicho contrato es de ……., respetándose al arrendatario el derecho a prorroga según se establece en el Articulo 9º de la Ley, y comenzará su vigencia en esta misma fecha.

2º.- El inmueble se alquila única y exclusivamente para vivienda permanente del arrendatario, no pudiendo instalar en ella, comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficinas.

3º.- De dicho inmueble únicamente se arrienda, la superficie situada entre paredes y los anexos siguientes: ……., quedando excluida la fachada, paredes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de la escalera.

El arrendamiento al que se refiere dicho contrato, no da derecho a entrar ni usar el terrado o azotea de la casa.

4º.- Es obligación del arrendatario, mantener en perfecto estado de conservación la vivienda.

5º.- Si no existiera suministro directo de agua por contadores divisionarios o individuales, el Propietario o el Administrador quedan autorizados para instalarlos, firmando en nombre del arrendatario todos los documentos que sean precisos, obligándose éste a formalizar la correspondiente póliza de alta, y adquiriendo por su cuenta el contador. En el caso que el arrendatario demorara dicha contratación, el Propietario o el Administrador pueden gestionarla en su nombre y a su cargo, teniendo dicha instalación el carácter de obra de mejora, a todos los efectos. Sirviendo el presente contrato de apoderamiento para tal fin.

6º.- La compra, conservación, reparación o cambio de contadores de suministro y el importe del consumo, son por cuenta del arrendatario.

La vivienda se alquila con las acometidas generales y ramales, para los suministros de que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá contratar con las compañías suministradoras, algunos o todos los servicios de que esta dotado el inmueble, sin ninguna responsabilidad para el Propietario o el Administrador.

7º.- Los gastos ocasionados por desperfectos, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles de las instalaciones y su adecuado mantenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, baño, bidé, grifos, wáter, lavabos, cocina, calentador, antena de T.V. y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, aire acondicionado y su tuberías, la conservación, reparación y sustitución de persianas, son por cuenta y cargo del arrendatario.

8º.- Las dos partes, arrendador y arrendatario, acuerdan que el total de la renta que satisfaga el arrendatario del contrato vigente o de sus prorrogas, se aumentará cada año según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, o cualquier otro Organismo que lo sustituya, aplicando sobre dicha renta el importe

que represente el incremento diferencial existente entre los índices correspondientes al periodo de revisión.

La actualización de la renta será obligada en el pago por el arrendamiento al mes siguiente al que se le haya notificado el incremento por escrito, con expresión del porcentaje de aumento aplicado. La demora en la revisión, no podrá suponer en caso alguno caducidad o renuncia de la misma.

9º.- El arrendatario se hace directamente responsable y exime al Propietario y al Administrador de toda responsabilidad, de los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas, producidos por las instalaciones para suministro y servicios de la vivienda arrendada.

10º.- El arrendatario no podrá hacer ninguna clase de obra en la vivienda sin permiso previo por escrito del Propietario o del Administrador. Las obras autorizadas que se realicen, serán a cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán, sin derecho a indemnización en momento alguno, en beneficio de la finca. Será también de cuenta y cargo del arrendatario del Permiso Municipal de obras así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

11º.- Serán a cargo del arrendatario, independientemente de la renta, pactada, los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización correspondientes a la vivienda arrendada.

En la fecha de la firma de este contrato, el importe anual resulta que el costes de los gastos y servicios expresados en el párrafo anterior, son los siguientes:

Gastos Generales ……..
Impuestos ……..
Tasa de recogida de basuras ……..
Servicio de portería ……..
Otros ……..
……..

Estos gastos se señalan en concepto aparte de la renta, en ele mismo recibo de alquiler, repercutiendo en el arrendatario las variaciones que se produzcan en su actualización anual, y en su caso en cada momento que se produzcan en su actualización anual, y en su caso en cada momento que se produzcan incrementos por elevación de su coste.

12º.- A la firma de este contrato el arrendatario entrega la suma de euros …….., en concepto de fianza.

13º.- Si en la finca no existiera servicio de portería, conserjería o de limpieza, es obligación del arrendatario, cuando por turno le corresponda, y según el acuerdo tomado por los vecinos de la finca, a la limpieza de escaleras, vestíbulo y demás elementos comunitarios.

Las viviendas de planta baja, con puerta de acceso directo a la calle, deberán limpiar la acera, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales vigentes.

14º.- Además el arrendatario se obliga:
A).- A que el pago de la renta, aumentos y demás incrementos legales así como los costes y servicios de la casa arrendada se satisfarán mediante recibo domiciliado bancariamente y en caso de no ser así y pasarse el cobro a domicilio el arrendatario deberá abonar el correspondiente premio de cobranza. Para el caso de efectuarse por domiciliación bancaria también el arrendatario pasará a soportar los gastos o cánones que la entidad bancaria tenga establecidos tanto por la gestión de cobro como por los gastos producidos por devolución de recibos, en todo caso nunca podrá quedar desvirtuada por ninguna otra practica, el que el domicilio de pago de los recibos sea el del Administrador de la finca o el de su Propietario.

B).- Son de cargo del arrendatario todos los gastos que ocasione el presente contrato, (timbres, formalización y tramitación, registro) y tantos otros gastos que pudiera ocasionar por razón de sus prorrogas.

C).- Las pequeñas reparaciones que deban efectuarse por uso y desgaste normal de la vivienda, serán a cargo del arrendatario.

D).- Los aumentos que se produzcan durante la vigencia del presente contrato y sus prorrogas por tributos, impuestos, tasa, arbitrios, servicios y suministros con cargo a la propiedad, serán repercutibles en su totalidad al arrendatario.

E).- No podrá el arrendatario subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este contrato ni cederla o subrogarla ni destinarla a hospedaje, ni tan siquiera parcialmente.

F).- A observar en el uso de la casa arrendada las disposiciones legales vigentes en cada momento, y a no tener depositada en la misma o manipular materiales inflamables, explosivos, ni tampoco incómodos e insolubles.

G).- A comunicar en el más breve plazo a la propiedad los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada que sean susceptibles la necesaria reparación para que la vivienda mantenga condiciones de habitabilidad.

H).- El arrendatario permitirá el acceso al Propietario, al Administrador o a cualquier otra persona enviados por ellos, para efectuar inspecciones y comprobación de reparaciones u obras que se efectúen en la vivienda.

I).- A utilizar el ascensor, si existiera dicho servicio, conforme dicta la normativa de aparatos elevadores.

15º.- En caso que la vivienda arrendada perteneciera a edificio en régimen de Comunidad de Propietarios, el arrendatario se obliga a respetar sus normas estatutarias o de acuerdo de junta, así como lo establecido en el título constitutivo de la finca, corriendo de su cargo los servicios que se establezcan o estén establecidos por dichos títulos.

16º.- El arrendatario reconoce que convivirán en la vivienda juntamente con él, las siguientes personas:
……..
……..

17º.- Para enviar o recibir notificaciones referentes a los derechos y obligaciones expresadas en dicho contrato, se fija el domicilio del arrendatario en la misma vivienda arrendada y el arrendador en el de su Administrador.

18º.- En los casos de divergencias en la interpretación del presente contrato, las partes contratantes se someten a los Juzgados y Tribunales de ……..

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO

El arrendatario renuncia a ejercer los derechos de tanteo o retracto que pudiera corresponderle en la casa alquilada.

EL ARRENDATARIO

Modelo 15
CONTRATO DE USO DISTINTO A VIVIENDA

En …….. a …….. de …….. de ……..

Referente al local ……..., de la finca nº …….. de la calle ……..., contrato de clase/serie …….. nº ……..

1º.- El plazo de duración de este contrato es de …….. años y comenzará a regir en el día de la fecha. El contrato podrá quedar reconducido, mes a mes, una vez terminado el plazo acordado, según lo dispuesto en el Art. 1.566 del Código Civil.

2º.- Este local, será única y exclusivamente, destinado a …….. El arrendador podrá resolver este contrato, en el caso que en el local se desarrollase otra actividad, aunque sea parecida a la expresada en el párrafo anterior, por infracción del arrendatario.

3º.- De dicho local únicamente se arrienda la superficie situada entre paredes, quedando excluida la fachada, partes laterales de la entrada y vestíbulo de la escalera. El arrendamiento al que refiere este contrato, no da derecho a entrar ni usar el terrado o azotea de la casa.

4º.- En el caso que el arrendatario falleciera, podrán, hasta la extinción de este contrato los herederos o legatarios que continúen el ejercicio de la actividad, subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario. Como aplicación a lo previsto en el Art. 33 de al L.A.U., se conviene, que dentro de los dos meses siguientes a la fecha de fallecimiento del arrendatario, el comunicar de modo fehaciente al arrendador dicha subrogación.

5º.- El local tiene unas características y estado de conservación que el arrendatario declara conocer y las acepta; así como su calificación Urbanísticas y para los usos que Administrativamente está permitido.

6º.- La compra, conservación, reparación o cambio de contadores de suministro y el importe del consumo, son de cuenta del arrendatario.

El local se alquila con las acometidas generales y ramales para los suministros de que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá contratar con las compañías suministradoras, algunos o todos los servicios de que está dotado el inmueble, sin ninguna responsabilidad para el Propietario o el Administrador.

En el caso que se tuviera que efectuar modificaciones en las instalaciones sean generales de la finca o particulares del local arrendado, y si al arrendatario le interesase continuar con el suministro de que se trata, su costo será íntegramente a cargo del mismo, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que deban realizarse, exigidas por las compañías suministradoras.

7º.- Los gastos ocasionados por desperfectos, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles de las instalaciones y su adecuado mantenimiento, los gastos de conservación reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, antena de T.V. y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de cocina, fregaderos, lavaderos, aire acondicionado y su tuberías, la conservación, reparación y sustitución de persianas, son por cuenta y cargo del arrendatario.

8º.- El propietario y el Administrador quedan exentos de toda responsabilidad de cualquier suministro.

9º.- Si por alguna causa, los Organismos competentes, Estatales, Autonómicos o Municipales, no concedieran al arrendatario la apertura o se prohibiera la misma una vez autorizada, el arrendador no asume ninguna responsabilidad. Son de cuenta y cargo del arrendatario, los arbitrios, contribuciones y demás impuestos correspondientes al negocio, o por razón del mismo.

10º.- Si no existiera suministro directo de agua o electricidad por contadores divisionarios o individuales, el Propietario o el Administrador quedan autorizados para instalarlos, firmando en nombre del arrendatario todos los documentos que sean precisos, obligándose éste a formalizar la correspondiente póliza de alta, y adquiriendo por su cuenta el contador. En el caso que el arrendatario demorara dicha contratación. el Propietario o el Administrador pueden gestionarla en su nombre y a su cargo, teniendo dicha instalación, el carácter de obra de mejora, a todos los efectos. Sirviendo el presente contrato de apoderamiento para tal fin.

11º.- El arrendatario se hace directamente responsable, y exime al Propietario y al Administrador de toda responsabilidad de los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas, producidas por las instalaciones para suministros y servicios del local arrendado.

12º.- El arrendador no podrá hacer ninguna clase de obras en el local sin permiso por escrito del Propietario o del Administrador. Las obras autorizadas que se realicen, serán a cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán, sin derecho a indemnización en momento alguno, en beneficio de la finca.

Serán también de cuenta y cargo del arrendatario el permiso Municipal de obras, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

13º.- El arrendatario reconoce recibir el local arrendado objeto del presente contrato a su entera satisfacción para los fines de la dedicación al uso del local arrendado, corriendo de su cargo todos los gastos que el arrendatario se disponga a efectuar para mejor adecentamiento, aceptando así mismo. el pago de las rentas en su totalidad, aun durante la ejecución de las obras por el encargadas y quedando las obras en favor de la finca.

14º.- El arrendatario se obliga:

A).- A no instalar en el local motores, transmisores, máquinas etc., que puedan producir ruidos o vibraciones que sean molestos para los demás ocupantes del inmueble o las fincas colindantes al mismo, o que afecten a la solidez, consistencia o conservación del inmueble.

B).- A observar en el uso del local arrendado las disposiciones legales vigentes en cada momento y a no tener depositada en el mismo o manipular materiales inflamables, explosivos no tampoco incómodos e insolubles.

C).- El arrendatario permitirá el acceso al Propietario, al Administrador o a cualquier otra persona enviada por ellos, para efectuar inspecciones y comprobación de reparaciones u obras que se efectúen en el local.

D).- En caso que el local arrendado perteneciera a edificio en Régimen de Comunidad de Propietarios, se obliga a respetar sus normas Estatutarias o de acuerdos de junta, así como lo establecido en el Título Constitutivo de la finca, corriendo de su cargo los servicios que se establezcan o estén establecidos por dichos Títulos.

15º.- Será a cargo del arrendatario independientemente de la renta, los servicios de portería, conserjería o limpieza. Serán distribuidas por partes iguales entre los arrendatarios, o el la proporción que corresponda en las fincas sujetas a Régimen de Comunidad de Propiedad Horizontal, al igual que los costes de Seguridad Social modificaciones salariales etc. Si en la

finca no existieran dichos servicios, es obligación del arrendatario, vestíbulo, siempre y cuando tenga puerta de acceso al mismo, y a la acera, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales vigentes.

16º.- Las dos partes, arrendador y arrendatario, acuerdan que el total de la renta que satisfaga el arrendatario del contrato vigente o de sus prorrogas, se aumentará cada año según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo que pública el Instituto Nacional de Estadística, o cualquier otro Organismo que lo sustituya, aplicando sobredicha renta el importe que represente el incremento diferencial existente entre los índices correspondientes al período de revisión. La actualización de la renta será obligada en el pago por el arrendatario al mes siguiente al que se le haya notificado el incremento por escrito, con expresión del porcentaje de aumento aplicado. La demora en la revisión, no podrá suponer en caso alguno caducidad o renuncia a la misma.

17º.- Asimismo el arrendatario se obliga:

A).- A que el pago de la renta y demás incrementos legales así como los costes y servicios del local arrendado se satisfarán mediante recibo domiciliado bancariamente y en el caso de no ser así y pasarse el cobro al a domicilio el arrendatario deberá abonar el correspondiente premio de cobranza. Para el caso de efectuarse por domiciliación bancaria también el arrendatario pasará a soportar los gastos o cánones que la entidad bancaria tenga establecidos tanto por la gestión de cobro como los gastos producidos por devolución de recibos. En todo caso nunca podrá quedar desvirtuada por ninguna practica, el que el domicilio de pago de los recibos sea el del Administrador del local arrendado, o el de su Propietario.

B).- A satisfacer el pago de todos los gastos que ocasione el presente contrato (timbre, formalización, tramitación, registro etc.) y tantos otros gastos que pudieran ocasionarse por razón de sus prorrogas.

C).- A pagar el Seguro de Incendios o Multirriesgo del inmueble y el aumento de su prima, si esta fuera debida a la instalación o índole en el local arrendado.

D).- A satisfacer el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que correspondan al local arrendado en su totalidad, de no estar individualizada la cuota, se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda o local.

E).- A pagar el Impuesto sobre el valor Añadido (I.V.A.) que le corresponda en todo momento, aplicado sobre la total contraprestación.

F).- Al pago independientemente de la renta pactada, de los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización correspondientes al local arrendado.

En la fecha de la firma de este contrato, del importe anual resulta que el coste mensual de los gastos y servicios expresados en el párrafo anterior, son los siguientes:

Gastos Generales ……..
Impuestos ……..
Tasa de Recogida de basura ……..
Servicio de portería ……..
Otros ……..
……..

Estos gastos se señalarán en concepto aparte de la renta, en el mismo recibo de alquiler, repercutiendo en el arrendatario las variaciones que se produzcan en su actualización anual, y en su caso, en cada momento que se produzcan incrementos por elevación de su coste.

18º.- A la firma de este contrato el arrendatario entrega la suma de euros …….. en concepto de fianza. El administrador actual queda facultado para hacer entrega a quien pueda sucederle en el cargo o al Propietario del local, la fianza recibida.

La fianza se actualizará cada año, transcurridos los cinco años de vigencia de este contrato, ajustándola al importe de la renta lo equivalente a dos mensualidades.

No es pretexto para el arrendatario el retraso en el pago de la renta o cualquiera de las cantidades cuyo pago ha aceptado, la existencia de la fianza expresada en el párrafo anterior.

19º.- En los casos de divergencias en la interpretación del presente contrato, las partes contratantes se someten a los Juzgados y Tribunales de ……..

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO

El arrendatario renuncia a ejercer los derechos de tanteo o retracto que pudiera corresponderle en el local alquilado.

EL ARRENDATARIO

Modelo 16
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

En …….. a …….. de …….. de ……..

FINCA O LOCAL ……..
CALLE ……..
……..
Nº ……..
POBLACIÓN ……..

REUNIDOS:

De una parte D./Dña. …….. mayor de edad, de estado …….. y profesión …….. provisto de D.N.I. nº …….. expedido en …….. el día ……., con domicilio habitual en …….. calle …….. nº ……., piso ……., en concepto de arrendatario.

De otra parte D./Dña. …….. mayor de edad, con domicilio en …….. calle …….. nº ……., piso ……., como ……..

CONVIENEN el arrendamiento del departamento señalado como …….. sito en ……., provincia de …….. calle …….. nº ……., piso ……., por un total de …….. euros, y por la temporada ……., el precio acordado se abonará ……..

Este contrato se regirá por las siguientes:

CONDICIONES

1ª.- Este contrato empieza a regir desde el día …….. de …….. de ……., hasta el día …….. de …….. de ……..

2ª.- El presente contrato se regirá por lo dispuesto en el Art. 4º, apartado 3º de la L.A.U. y, en su defecto, por las normas contenidas en el Código Civil y por lo dispuesto en el Título III.

3ª.- El domicilio que consta en la parte dispositiva de este contrato es el habitual del arrendatario, por lo que éste manifiesta arrendar el local o finca, para/por motivo de ……..

4ª.- La póliza de alta de agua, luz, gas y demás suministros de que está dotada la finca y el consumo de los mismos, son por cuenta y cargo del arrendatario. Deposita éste la cantidad de euros …….. en garantía del pago de los servicios, así como de la conservación de la finca, dicha cantidad quedará en poder del arrendador durante la vigencia de este contrato y hasta que el arrendatario no justifique estar al corriente de dichos pagos y haber conservado la finca con esmero.

5ª.- Sin necesidad de previo aviso, en la fecha indicada en el párrafo primero de las condiciones, quedará automáticamente resuelto este contrato, procediéndose sin demora a la entrega de las llaves de la finca.

6ª.- De no hacerlo así, hasta que el arrendador no tenga libre posesión de la finca, el arrendatario deberá abonar en concepto de cláusula penal por cada período de tiempo igual o fracción del mismo que transcurra, una cantidad igual al duplo del precio pactado, y además las costas y gastos que se produjeran por el incumplimiento.

7ª.- En los casos de divergencias en la interpretación del presente contrato, las partes contratantes se someten a los Juzgados y Tribunales de ……..

Y en prueba de conformidad del presente contrato, firman las partes en duplicado ejemplar quedando cada uno de ellos en poder de los firmantes.

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO

El arrendatario renuncia a ejercer los derechos de tanteo o retracto que pudieran corresponderle en el local o finca alquilado.

EL ARRENDATARIO

Modelo 17
INVENTARIO DE MUEBLES Y ENSERES

En …….. a …….. de …….. de ……..

El departamento arrendado está dotado de muebles y enseres todos ellos en buen estado de conservación, que a continuación pasaremos a relacionar. El inquilino se compromete a cuidar, reparar o reponer, en el período de duración del contrato.

El inquilino deposita la cantidad de euros …….., como garantía de la conservación y reposición de los muebles y enseres que están incluidos en el inventario, con independencia a la cantidad indicada en la condición 4ª del contrato, que devolverá el arrendador, previo descuento de la cantidad que diera lugar, al final del contrato.

Los muebles y enseres existentes en el departamento son los siguientes:

……..
……..
……..
……..
……..
……..
……..
……..
……..
……..
……..

NOTA: Al final poner fecha y firma de los contratantes.

Modelo 18
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

En …….. a …….. de …….. de ……..

1º.- El plazo contractual del presente arrendamiento así como el del ejercicio de la opción, se fija en ……..., años finalizando el día ……., del mes de ……..., de ……..

2º.- Se conviene que el inquilino-optante, satisfacerá una renta mensual de …….. euros que deberán ser abonadas al arrendador dentro de los cinco primeros días de cada mes.

3º.- El incumplimiento de la forma de pago convenida, llevará a la resolución del presente contrato de forma tácita y sin necesidad de preaviso.

4º.- Se conviene asimismo que el precio de la opción de compra (piso, local, etc.), será de …….. euros que el optante deberá satisfacer sin sobrepasar el plazo convenido y en las siguientes condiciones: (contado, hipoteca, letras, etc.)

5º.- De formalizarse la compra por parte del optante, se deducirán, del importe total de euros ……..., antes indicado, la suma que resulte de multiplicar el 50% de las rentas devengadas y pagadas.

6º.- En ningún caso se devolverá cantidad alguna por las cantidades satisfechas mensualmente por el inquilino-optante, de no ejercitar su derecho de compra en el plazo y condiciones convenidas en el presente contrato.

Modelo 19
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SOLAR PARA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS

(D./Dña.) ……..., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de ……..) …….. (soltero) ……., (vecino/a) …….. de ……., (calle/plaza/avenida) ……., número ……., con N.I.F. número …….. (actuando en nombre propio/en nombre de D./Dña. …….. con N.I.F. número …….. /en nombre y representación y en su calidad de Administrador solidario/Apoderado/Consejero Delegado u otro título de la Compañía Mercantil denominada ……., domiciliada en ……., calle/plaza/avenida …….. constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., el día …….. de …….. de ……., inscrita en el Registro Mercantil de …….. en la hoja número ……., folio ……., tomo …….. del archivo, libro ……., de la sección …….. de Sociedades, inscripción ……..) ……..

En este contrato se le denomina Propiedad

De otra parte

……..

En este contrato se le denomina Arrendatario

MANIFIESTAN:

I.- Que (D./Dña./la sociedad) …….. es titular dominical de la finca sita en el término municipal de ……., de …….. metros cuadrados de superficie, plano de la cual se acompaña como anexo número UNO, e inscrita en el Registro de la Propiedad de ……., en el libro ……., tomo ……., folio ……., número ……..

II.- Que (D./Dña./la sociedad) …….. está interesada en arrendar (la totalidad/una porción de dicha finca de superficie …….. metros cuadrados) …….. y cuya descripción de la parcela arrendada es la siguiente:

Porción de finca situada ……., de superficie …….. y cuyo plano acotado se adjunta como ANEXO ……..

III. - La finca descrita está libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes. La arrendataria declara conocer el estado físico, jurídico y urbanístico de la misma y especialmente manifiesta que se ha informado directamente en el Ayuntamiento en el Negociado de Urbanismo y en el de …….. de la posibilidad de instalar en la finca la actividad de ……..

Y habiendo convenido los comparecientes las condiciones en que llevarán a efecto dicha entrega de posesión, mediante el presente contrato de arrendamiento, regulan sus mutuas obligaciones y a tal fin PACTAN, CONVIENEN Y OTORGAN que el presente contrato de arrendamiento esté sujeto a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERO.- OBJETO. La Propiedad mediante el presente contrato, cede en arrendamiento al Arrendatario la porción de terreno descrita en el MANIFIESTAN II, para poder instalar en la misma (un almacén al aire libre de ……../aparcamiento para vehículos al aire libre o/……..) ……..

SEGUNDO.- La Propiedad autoriza de forma expresa a la Arrendataria la modificación de las condiciones del terreno y la instalación de casetas ……., para el desarrollo de la citada actividad.

TERCERO.- El presente contrato está excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y sujeto al Código Civil, rigiéndose por los preceptos contenidos en el Título IV, Capítulo I y II de dicho Código.

CUARTO.- PLAZO. El contrato de arrendamiento se pacta por plazo de …….. (meses/años) …….. por lo que terminará el …….. de …….. del año ……..

QUINTO.- Transcurrido el plazo, el contrato expirará automáticamente, sin necesidad de preaviso de ninguna de las partes y sin que sea susceptible de prórroga si no es por voluntad expresa y conjunta de ambas partes, manifestada por escrito antes de los treinta días de su terminación. No le será de aplicación la tácita reconducción. De convenirse por ambas partes la continuación del arriendo, se formalizará un nuevo contrato, con las condiciones que eventualmente se convengan y en todo caso, y si no hay denuncia del contrato, éste se prorrogará mes a mes.

SEXTO.- PRECIO. El precio del arrendamiento se fija en …….. euros (en letra y en número) (mensuales/anuales) ……., pagaderos (de forma anticipada entre los días uno y cinco de cada mes/o en el mes de ……../mediante domiciliación bancaria de los recibos en la cuenta que designe la Propiedad) …….. Dicho precio se acomodará cada año a las variaciones que en más o en menos experimente el Índice de precios al consumo. A dicha cantidad se le añadirá el I.V.A. que corresponda en cada momento.

SÉPTIMO.- FIANZA. El Arrendatario entrega a la Propiedad, en concepto de fianza, la cantidad de …….. euros (en letra y cifra), como garantía del pago de las rentas que se devenguen y hasta donde alcance por los perjuicios que el incumplimiento del presente contrato pudiera causar.

OCTAVO.- GARANTÍA. El Arrendatario asume todas las responsabilidades derivadas de la modificación del terreno y su reacondicionamiento, frente al Ayuntamiento de ……..

Al efecto, …….. se compromete a depositar en la tesorería del Ayuntamiento de …….. un aval bancario por importe de …….. euros (en letra y cifra), en un plazo de …….. días a contar de la fecha de formalización del presente contrato, para el movimiento de tierras y reacondicionamiento del terreno al estado de …….. actual en el supuesto de resolución o terminación.
El citado aval hará expresa mención de la facultad de …….. para instar su ejecución y estará redactado según modelo que garantice las cláusulas del presente contrato.

Si por cualquier circunstancia, la garantía prestada o su ejecución resultaran insuficientes para responder del citado reacondicionamiento del terreno, …….. asume toda la responsabilidad frente al Consistorio de ……..., exonerando de forma expresa a la Propiedad, quien podrá repetir contra …….. todos los perjuicios que sufra por tal concepto.

NOVENO.- RESOLUCION. El presente contrato de arrendamiento se resolverá por:

a) La falta de pago por el Arrendatario de alguna de las rentas de vencimiento mensual, entendiéndose por tal el retraso en el pago de una (mensualidad/anualidad) …….. en más de …….. días o de la mencionada garantía descrita en el pacto …….. en más de …….. días de la firma de este documento.

b) La falta de permiso municipal vigente.

c) La constatación de que la arrendataria ha destinado la finca objeto del contrato a un fin diferente del pactado y descrito en la Cláusula Primera.

d) La cesión del contrato o la subcontratación a favor de un tercero, sin el consentimiento expreso y escrito de la Propiedad.

e) La quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores de la arrendataria, incluso en fase de solicitud.

f) La expropiación forzosa del terreno objeto de este contrato en cuyo supuesto, por entenderse resuelto el contrato, no tendrá derecho a indemnización alguna.

g) Denuncia por falta grave o muy grave urbanística o ambiental, impuesta por el Ayuntamiento de …….. u otra entidad competente.

DÉCIMO.- Las partes se obligan a comunicar a la otra parte los cambios de denominación y domicilio operados durante la vigencia del contrato.

UNDÉCIMO.- Todos los gastos del presente contrato, incluido su elevación a público, serán a cuenta y cargo del Arrendatario.

DUODÉCIMO.- La obtención de licencias, así como las gestiones y gastos para las mismas, serán a cargo del arrendatario, el cual exonera de forma expresa a la Propiedad, quien podrá repetir contra el Arrendatario todos los perjuicios que sufra por la falta de licencias y autorizaciones.

DECIMOTERCERO.- La contribución o Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a la porción de terreno objeto de este arrendamiento será abonada (por la Propiedad/por el Arrendatario) ……..

DECIMOCUARTO.- Los Impuestos se abonarán conforme a Ley.

DECIMOQUINTO.- El hecho de que se autorice a instalar casetas, servicios o cualquier otra instalación necesaria para el desarrollo de la actividad ni indica ni supone que este contrato se rija por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DECIMOSEXTO. - Ambas partes se someten expresamente, con renuncia a su fuero propio, a los Juzgados y Tribunales del lugar en que se halla el solar objeto de este contrato.

Y en prueba de conformidad, firman los reunidos el presente contrato, de cinco hojas de papel común por duplicado, y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados, firmando en todas sus hojas.

LA PROPIEDAD EL ARRENDATARIO

Modelo 20
CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) ……..., mayor de edad (casado/a en régimen de/separación de bienes/gananciales/…….. soltero/a/separado/a/divorciado/a/emancipado/a) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle/plaza/avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. …….. /tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Propietarios Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.) ……..., mayor de edad (casado/a en régimen de/separación de bienes/ gananciales/…….. soltero/a/separado/a/divorciado/a/emancipado/a) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle/plaza/avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. …….. /tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Adquirentes)

ACTÚAN:

El (primero/a/s) …….. a (quien/quienes) …….. en este contrato se (denominará/n) …….. “Propietario Vendedor”

1. En su propio nombre y derecho (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre (y/o) …….. en nombre de …….. (D./Dña.) …….. mayor de edad (casado/a en régimen de/separación de bienes/gananciales/…….. soltero/a/separado/a/divorciado/a/emancipado/a) ……., (vecino/a) de …….. C.P. ……., (calle/plaza/avenida) ……., ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. ……./ tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D/Dña.) …….. el día ……. de …….. de …….. con número de protocolo ……. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar, vender o arrendar bienes inmuebles

y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

……..
……..

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender o transmitir derechos reales limitados o ilimitados sobre inmuebles)

3. Como (Administrador/a/Consejero/a/Delegado/a/Apoderado/a) …….. de la sociedad …….. con N.I.F. …….. y domicilio (social/como sucursal) …….. en …….. C.P. …….. (calle/plaza/avenida) …….. número ……., cuyo objeto social es ……., constituida el día …….. de …….. de ……., ante el Notario (D./Dña.) ……., resultando su nombramiento como (Administrador/a/ Consejero/a delegado/a/ Apoderado/a) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. N.I.F. …….. manifestando (como administrador/a la vigencia del cargo/como apoderado/a que los poderes no le han sido revocados o modificados) ……., transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

……..
……..

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a la venta del aprovechamiento por turno de alojamientos)

El (segundo/s) ……., a (quien/quienes) …….. en este contrato se denominará “Adquirente” o “Parte Adquirente”.

1. En su propio nombre y derecho (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre (y/o) …….. en nombre de …….. (D./Dña.) …….. mayor de edad (casado/a en régimen de/separación de bienes/gananciales/…….. soltero/a /separado/a/ divorciado/a/ emancipado/a) ……., (vecino/a) de …….. C.P. ……., (calle/plaza/avenida) ……., ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. ……../ tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D/Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar, vender o arrendar bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

……..
……..

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar o adquirir derechos reales limitados o ilimitados sobre inmuebles y en especial la adquisición de derechos de aprovechamiento por turno)

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes no les han sido revocados, limitados, ni caducados.

DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES

A los efectos de notificaciones de acuerdo con la Ley de aprovechamiento por turno, se designa como domicilio para toda clase de notificaciones el consignado para cada una de las partes en esta comparecencia y en caso de sociedad el transcrito como domicilio social o como sucursal.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que el Propietario Vendedor puede disponer libremente de su derecho de aprovechamiento por turno del alojamiento, susceptible de utilización independiente con salida propia a la vía pública o a través de elementos comunes, que a continuación se transcriben, estando inscrita la finca en el Registro de la Propiedad de …….. número …….. sito en (calle/plaza/avenida), …….. número …….., de …….. C.P. …….., con Tfno. …….., y Fax …….., donde pueden ser consultadas las inscripciones de la finca por el Adquirente.

Alojamiento n.º …….., sito en ……..

(Se describirá la finca literalmente tal y como está inscrita en el Registro de la Propiedad)

SEGUNDO.- La citada finca consta inscrita con el número …….., al tomo …….., libro …….., de …….., folio …….., inscripción ……..

TERCERO.- Se halla libre de toda clase de cargas, gravámenes y arrendatarios, por lo que el Propietario Vendedor tiene la total disponibilidad de la misma, y en especial para poder transmitir la facultad de disfrutar con carácter exclusivo durante el período específico de cada año que se determinará en el presente contrato.

(Salvo la hipoteca concedida por el Banco/Caja …….., con fecha …….. ante el Notario D./Dña. …….. con el número de protocolo …….. por un importe total de …….. euros en cuya parte proporcional al derecho adquirido se subrogará en este documento el adquirente en un importe de principal de …….. euros que corresponde al turno objeto de este contrato).

(En caso de existir otras cargas, se detallarán a continuación ……..)

CUARTO.-

1. Está constituida en régimen de aprovechamiento por turno después de haber terminado la totalidad de la obra, habiendo cumplido todos los requisitos necesarios y obtenido la licencia para (ejercer la actividad turística/no precisa la licencia de actividad turística según la legislación específica de la Comunidad Autónoma de …….. en la cual se halla ubicada, excluyendo la necesidad de dicha licencia, la Ley/Decreto/Norma ……..) …….. la apertura del establecimiento y primera ocupación de los alojamientos, zonas comunes y servicios del total edificio, disponiendo de la correspondiente cédula de habitabilidad, otorgada el día ……..

2. Estando el edificio en construcción, ha obtenido la licencia de obras (y la licencia necesaria para ejercer la actividad turística/no precisa la licencia de actividad turística según la legislación específica de la Comunidad Autónoma de …….. en la cual se halla ubicada, excluyendo la necesidad de dicha licencia, la Ley/ Decreto/Norma ……..) ……..

QUINTO.- La escritura de constitución del aprovechamiento por turno se otorgó ante el Notario (D/Dña.) ……., de …….. C.P. ……., el día …….. de …….. de ……., y se inscribió en el Registro de la Propiedad número …….. de …….. el día …….. de …….. de ……., correspondiendo al derecho de aprovechamiento por turno objeto del presente contrato, la inscripción número ……..

En la escritura citada se hace constar que (la empresa que ha asumido la administración y prestación de servicios comunes es …….. S.A./S.L. ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., en la hoja nº ……., al tomo ……., libro ……., con domicilio en …….. calle/plaza/avenida) ……., número ……., piso ……., con N.I.F. …….. /es asumida la administración y prestación de servicios por el Propietario Vendedor) ……..

SEXTO.- En la constitución del régimen de aprovechamiento por turno, de cuya escritura se entrega una copia al Adquirente, quien firma otra fotocopia en todas sus hojas que son entregadas como justificante al Propietario Vendedor, se hace constar que el turno objeto de este contrato tiene el NÚMERO DE TURNO ……., una duración de …….. días (nunca inferior a siete días) comenzando el día …….. del mes …….. a la hora ……., y terminando el día …….. del mes …….. a la hora ……., correspondiéndole una cuota con relación al alojamiento del …….. por 100, teniendo destinado el mobiliario que a continuación se relaciona un valor de …….. euros.

No forman parte de los turnos de aprovechamiento por reservárselos el Propietario Vendedor (no menos de siete días al año) …….. días desde el día …….. del mes ……., hasta el día …….. del mes …….. destinado a reparaciones y mantenimiento.

SÉPTIMO.- Como se ha especificado el Propietario Vendedor (tiene su domicilio en España en …….. C.P. ……., (calle/plaza/avenida) ……., número ……., piso …….. /no tiene su domicilio en España, sino en el (país) ……., ciudad ……., C.P. …….. (calle/plaza/avenida) ……., número ……., piso ……., correspondiéndole a la sucursal domiciliada en España la dirección indicada en la comparecencia de este contrato) ……..

OCTAVO. - La empresa de servicios encargada de los servicios comunes (es la citada en el "manifiestan" QUINTO, se denomina …….. y está domiciliada en …….. C.P. ……., (calle/plaza/avenida) ……., número ……., piso …….. con N.I.F. ……., estando inscrita en el Registro de la Propiedad citado) ……..

NOVENO. -

1. Se entrega al Adquirente una copia de todas las pólizas, firmadas por ambas partes, del seguro que cubre la eventual indemnización a terceros por los daños que se causen por el vendedor o cualquiera de sus dependientes, así como la póliza que cubre la responsabilidad civil de los daños que puedan causar los ocupantes de los alojamientos, así como del seguro de incendios y daños generales del edificio y de las instalaciones y equipo.

2. Hallándose el edificio en construcción, el Propietario Vendedor tiene contratado a favor de los futuros Adquirentes del derecho de aprovechamiento por turno, por lo tanto extensible el beneficio al comprador aquí firmante (un aval número …….. con la entidad

bancaria ……., sita en ……., calle/plaza/avenida ……., número ……., un seguro de caución con la entidad ……., con domicilio en ……., calle/plaza/avenida ……., número ……., número de póliza ……..) ……., que garantiza la devolución de las cantidades que se entregan a cuenta y se relacionan en este contrato para la adquisición del derecho actualizadas con arreglo al índice Anual de Precios al Consumo. Esta póliza cubre los perjuicios para el supuesto en que la obra no se finalice en la fecha límite fijada para la terminación de la misma, o no se incorpore al alojamiento el mobiliario que se hace constar en la escritura de declaración de aprovechamiento por turno respecto a este edificio, en el bien entendido que hasta tanto no se inscriba la finalización de la obra en el Registro de la Propiedad, estará en vigor (el aval constituido o/el seguro de caución) …….. que se ha citado. Se obliga al Propietario Vendedor a notificar al Adquirente la terminación de la construcción.

DÉCIMO.- Los servicios a que tendrá derecho el Adquirente del turno ……., que se transmite, son los siguientes ……., ……., y …….. Obra en el Registro de la Propiedad, archivada, copia del contrato de servicios y de los de seguro y se obliga el Propietario Vendedor a presentar en el Registro los contratos o modificaciones que puedan sustituir a los citados y no serán válidos en tanto no se inscriban en el mismo.

UNDÉCIMO.- Los Estatutos del edificio (se han entregado formando parte de la escritura de constitución del aprovechamiento por turno/se entregan en este acto) ……., y entre los mismos es de destacar para conocimiento del Adquirente las siguientes particularidades:
……..
……..
……..

Ninguna de las normas de los Estatutos son contrarias a la Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno y si lo fueran se entenderán por no puestas.

DUODÉCIMO.- La referencia catastral del inmueble es …….. (se transcribirá el número fijo y la referencia catastral), siendo el valor catastral en el ejercicio del año …….. la cantidad de …….. euros. El terreno sobre el cual está edificada la vivienda o alojamiento en la que está constituido el derecho de aprovechamiento por turno que se vende, tiene la calificación urbanística de …….. según certificado de aprovechamiento urbanístico o cédula urbanística del Ayuntamiento de ……., de fecha ……., copia del cual se entrega al Adquirente, manifestando el Propietario Vendedor que dicha calificación sigue en vigor.

DECIMOTERCERO.- Recibe el Adquirente el plano de distribución de los alojamientos existentes en la planta donde está ubicado el departamento sobre el que se halla constituido el turno objeto de la presente compraventa, a escala ……./……., con especificación de la superficie de las diversas piezas del alojamiento, así como las aberturas y los servicios existentes en el mismo.

DECIMOCUARTO.- El coste de los servicios que prestará (el Propietario Vendedor o/la sociedad ……..) …….. tienen un coste anual para el turno número …….. de ……. euros y los gastos de comunidad …….. euros.

DECIMOQUINTO.- La duración del régimen de alojamiento por turno será de …….. años, extinguiéndose el día …….. del mes …….. del año ……..

DECIMOSEXTO.- El mobiliario de que dispone el alojamiento es el siguiente, valorado en …….. euros.

- ……..
- ……..

- ……..

El ajuar, valorado en …….. euros, es el siguiente:

- ……..
- ……..
- ……..

El Adquirente no podrá variar ni el mobiliario ni los derechos de alojamiento.

DECIMOSÉPTIMO.- Se ha entregado al Adquirente un documento informativo en el que se detallan todas las particularidades del alojamiento y en especial las siguientes:

a) Nombre y domicilio del Propietario-Promotor y del intermediario.

b) Si el derecho que se ofrece transmitir es de carácter personal o real y fecha de extinción del régimen de alojamiento por turno.

c) Fecha de terminación de la construcción y del plazo de la extinción del derecho a partir de la terminación de la obra.

d) Descripción del edificio donde se halla el alojamiento y si está o no terminado.

e) Servicios comunes de que disfrutará el Adquirente y condiciones de uso.

f) Instalaciones de uso común y reglas y coste para su utilización.

g) Datos de quien prestará los servicios y administración y la inscripción en el Registro Mercantil, si se trata de una sociedad.

h) Precio de compraventa de los turnos de aprovechamiento con especificación del coste de los de mayor valor.

i) Coste de los gastos de la primera anualidad, tanto por la utilización de los servicios comunes y forma de cálculo de los de las futuras anualidades.

j) NÚMERO de alojamientos en aprovechamiento por turno en el edificio y el número de turnos por alojamiento.

k) Información de que el adquirente podrá resolver el contrato en el plazo de diez días, a contar de la firma del mismo, sin gastos ni cargo alguno y persona y domicilio a quien notificar la resolución del contrato.

l) Posibilidad de participar en programas de intercambio y el nombre y domicilio de quien va a hacerse cargo del mismo y que este intercambio es independiente del derecho de uso que adquiere con especificación de socios afiliados al intercambio y reseña sobre funcionamiento del sistema.

DECIMOCTAVO.- Las oficinas más cercanas que se especifican son, con su teléfono.

- Oficina de Turismo.
  Ciudad …….., calle …….., número …….., teléfono ……..

- Instituto Nacional de Consumo.
  Ciudad …….., calle …….., número …….., teléfono ……..

- Oficina Autonómica de Consumo.

Ciudad …….., calle …….., número …….., teléfono ……..

- Oficina Municipal de Turismo.
Ciudad …….., calle …….., número …….., teléfono ……..

- Notario.
Ciudad …….., calle …….., número …….., teléfono ……..

- Notario.
Ciudad …….., calle …….., número …….., teléfono ……..

DECIMONOVENO.- Son nulas las cláusulas por las que el Adquirente renuncie a algún derecho que en virtud de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, se le atribuyan, aunque se haga constar la renuncia en este contrato o en cualquier otro documento.

Igualmente serán nulas las cláusulas que liberen al Propietario Vendedor o al intermediario en el presente de las obligaciones que la ley les impone.

VIGÉSIMO.- A la fecha de extinción del derecho de alojamiento por turno, el Propietario Vendedor recuperará dicho derecho sin indemnización de clase alguna a favor del Adquirente o sus sucesores en el aprovechamiento por turno número ……..

VIGESIMOPRIMERO.- El presente contrato se ha redactado en la lengua elegida por el adquirente que es el idioma …….. (y en lengua castellana/catalana/vasca/gallega para que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad/No siendo nacional de un Estado miembro de la Unión Europea ha elegido y se le ha traducido al …….. lengua propia de un Estado de esta Unión) ……..

Por todo lo expuesto, siendo voluntad del Propietario Vendedor transmitir, y del Adquirente adquirir el derecho de aprovechamiento por turno número …….. del edificio sito en …….. (calle/plaza/avenida) …….. número ……., convienen el presente contrato sujeto a las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- (D./Dña./Sociedad) ……., Propietario Vendedor transmite a (D./Dña.) ……., que (adquiere/n) …….. (por mitad y pro-indiviso o/en la proporción ……..) …….. el derecho (real/personal) …….. de aprovechamiento compartido del turno número …….. que comprende cada año del día …….. del mes …….. hasta el día …….. del mes ……., empezando el uso a las …….. horas, estando el edificio en el que se halla el alojamiento objeto de este contrato (concluido/en fase de construcción, debiendo ser terminado el día …….. del mes de …….. del año ……., estando en el presente momento levantada la estructura/ concluida toda la tabiquería o/ ……../ ……., haciéndose constar que la construcción se desarrolla según el plan previsto en el proyecto de construcción del arquitecto D./Dña. ……., se ha concedido licencia el día ……., por el Ayuntamiento de ……., con el número de expediente ……., y los servicios comunes que permitirán la utilización y disfrute del inmueble se hallan en este momento ejecutados en su totalidad/en fase final/no se han iniciado/ ……..) ……..

SEGUNDA. - Se entrega a la Parte Adquirente una memoria que contiene la descripción de las calidades del alojamiento en el que se halla constituido el turno que se transmite, así como la relación detallada del mobiliario existente en el mismo, que ya se ha descrito en el “manifiestan” decimoquinto (habiéndose atribuido un valor de …….. euros al mobiliario en el aval/seguro que garantiza la terminación de la obra) ……..

TERCERA.- Es precio de la presente transmisión la cantidad de …….. euros, que se abonarán en la siguiente forma:

a) En cuanto a …….. euros, por todo el día …….., una vez transcurrido el plazo de resolución, para lo que entrega el cheque número …….., de la cuenta corriente del (Banco/Caja) …….., el cual sólo se pondrá al cobro transcurrido el plazo citado.

b) En cuanto a …….. euros, se subroga en la hipoteca descrita en el "manifiestan" tercero, siendo el principal adeudado de …….. euros, hallándose al corriente en el pago de intereses vencidos. En el supuesto de resolución del contrato o desistimiento del mismo por el Adquirente, correrá de cargo del Propietario Vendedor el continuar abonando el préstamo.

c) En cuanto a …….. euros, en …….. plazos (mensuales, cada día …….. de cada mes consecutivo, siendo el primer vencimiento el día …….. del mes ……../cada tres meses los días …….. de los meses de ……., ……., …….. y …….. de cada año/ la Parte Adquirente acepta …….. letras de …….. euros como forma de pago, con vencimiento los días ..... de cada mes y que a continuación se relacionan, las cuales no se descontarán ni endosarán hasta que haya transcurrido el plazo de resolución.

Vencimiento	Cantidad	Clase	NÚMERO
……..	……..	……..	……..) ……..

CUARTA.- La cantidad que deberá pagar el Adquirente anualmente por los servicios de ……., ……., …….. y …….. será de …….. euros, que serán actualizados (de acuerdo con el índice de Precios al Consumo/según la norma que consta en la escritura pública y que se transcribe a continuación, haciendo constar que la media de los últimos cinco años ha ascendido a …….. euros.

"……..
……..") ……..

El Propietario responderá frente al Adquirente del buen funcionamiento y prestación de los servicios aunque estén contratados con una empresa de servicios.

En el supuesto de resolución de este contrato, las cantidades que se adeuden por servicios serán de cargo (del Propietario Vendedor/de la empresa de servicios por haberse así pactado expresamente) ……..

QUINTA.- El importe de los gastos de adquisición se estiman en las siguientes cantidades, si bien se hace constar que todos los profesionales intervinientes en la transmisión hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad otorgarán recibo detallado de sus honorarios.

- Notario …….. euros, aproximadamente.
- Registrador de la Propiedad …….. euros, aproximadamente.
- Impuestos …….. euros, aproximadamente.
- Gestoría, por la tramitación, …….. euros, aproximadamente.

Los mismos pueden variar en el supuesto de que la elevación a escritura pública no se efectúe antes de que varíen los aranceles de los profesionales o se modifique la ley de impuestos aplicable.

SEXTA.- Por imperativo legal se transcriben los artículos 10, 11 y 12 de la Ley de Aprovechamiento por turno de 15 de diciembre de 1998, como normas legales aplicables al contrato.

“Artículo 10. Desistimiento y resolución del contrato.

1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado, por haberse contravenido la prohibición del artículo 8.1, o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1300 y siguientes del Código Civil.

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Transcurridos los tres meses sin haberse completado la información y sin que el adquirente haya hecho uso de su derecho de resolución, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días siguientes al de expiración del plazo, según lo establecido en el citado apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure necesariamente en el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo.

Si el contrato se celebra ante notario en el caso del artículo 14.2, el desistimiento deberá hacerse constar en acta notarial. Esta será título hábil para reinscribir el derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.”

“Artículo 11. Prohibición de anticipos.

1. Queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al transmitente antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución a las que se refiere el artículo anterior. No obstante, podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por convenientes para garantizar el pago del precio aplazado, siempre que no sean contrarios a dicha prohibición y no impliquen que el transmitente reciba, directa o indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad de desistir.

2. Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad al transmitente, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento.”

“Artículo 12. Régimen de préstamos a la adquisición.

Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él quedarán resueltos cuando el primero desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el artículo 10.

No podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución.

Si el adquirente se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento o resolución, subsistirá el préstamo a cargo de éste."

SÉPTIMA.- Los servicios e instalaciones comunes que tiene derecho a usar el Adquirente son los transcritos en el "manifiestan" décimo, con las siguientes condiciones (de las …….. horas a …….. horas, previa petición o inscripción con …….. días/horas de anticipación/ …….. veces a la semana/ …….. horas al día/a la semana o ……..) ……..

OCTAVA.- (No existe posibilidad de participar en servicios de intercambio/Existe posibilidad de participar en servicios de intercambio a un coste de …….. euros, semana/día, según documento de convenio protocolizado ante el Notario D./Dña. ……., con Notaría abierta en ……., (calle/ plaza/ avenida) ……., número ……., piso ……., con teléfono número ……., número de protocolo ……., del cual se entrega una fotocopia al adquirente firmada por el Propietario Vendedor) ……..

NOVENA.- El Adquirente puede exigir al Propietario Vendedor (elevar a escritura pública el presente contrato/el otorgamiento de la escritura pública) …….. para que todos sus pactos tengan acceso al Registro de la Propiedad, pudiendo el Adquirente designar notario de la demarcación del lugar donde se halla el edificio donde está el alojamiento objeto del presente.
DÉCIMA.- En caso de resolución el Propietario Vendedor (consignará ante Notario a favor del Adquirente la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que reste para su extinción/deberá depositar a favor del Adquirente el …….. tanto por ciento de las cantidades recibidas hasta aquel momento como precio de la transmisión estableciendo esta cláusula, previa advertencia expresa del Adquirente de la misma, en concepto de cl usula penal por el incumplimiento del contrato) ……..

1. Expresamente se pacta que la falta de pago de dos de los plazos que para pago del precio aplazado se han acordado dará lugar a la resolución de la venta, previo requerimiento notarial al domicilio indicado, salvo que haya comunicado otra dirección, otorgando al Adquirente un plazo de un mes para abonar las cantidades vencidas y adeudadas desde la notificación en su persona o en cualquiera de sus vecinos.

2. Dará lugar a la resolución el impago de las cuotas durante un año de los servicios recibidos, previo el oportuno requerimiento notarial con advertencia de resolución del contrato, debidamente detalladas las cantidades adeudadas y siempre que conceda treinta días para abonar las mismas.

UNDÉCIMA. - El Adquirente una vez abonado el importe de la presente compraventa podrá transmitir los derechos que adquiere sin más limitaciones que las establecidas en la ley y en especial la de 15 de diciembre de 1998. El nuevo Adquirente se subrogará en todo caso en los derechos y obligaciones del Adquirente en el presente contrato.

DUODÉCIMA. - El Adquirente se obliga a formar parte de la comunidad de titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

En prueba de conformidad lo firman por duplicado ejemplar, uno para el Propietario Vendedor y otro para el Adquirente, en …….. hojas numeradas de papel común firmados los dos

ejemplares en todas sus hojas por todos los comparecientes PREVIA LECTURA por todos los comparecientes en el lugar y fecha indicados al principio.

Modelo 21
ANEXO DE CONDICIONES
A UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Nº ……..

PRIMERO.- El presente arrendamiento se establece con una duración de un año, transcurrido el cual el contrato se prorrogará según establece el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos por anualidades hasta un máximo de tres años, salvo que el arrendatario manifieste con treinta días de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

SEGUNDO.- El precio establecido por el arrendamiento es de …….. euros pagaderos del día uno al cinco de cada mes, en el domicilio del arrendador.

TERCERO.- Serán a cargo del arrendatario, independientemente de la renta pactada, los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización correspondientes a la vivienda arrendada.

En la fecha de la firma de este contrato, el importe de los gastos y servicios expresados en el párrafo anterior, es el siguiente:

Gastos Generales …….. euros mensuales.
Impuestos …….. euros mensuales.
Tasa de recogida de basuras …….. euros mensuales.
Servicio de portería …….. euros mensuales.
Otros ……..
……..

Estos gastos se señalan en concepto aparte de la renta, en el mismo recibo de alquiler, repercutiendo en el arrendatario las variaciones que se produzcan en su actualización anual, y en su caso en cada momento que se produzcan incrementos por elevación de su coste.

CUARTO.- Las dos partes, arrendador y arrendatario, acuerdan que el total de la renta que satisfaga el arrendatario del contrato vigente o de sus prórrogas, se aumentará cada año según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, o cualquier Organismo que lo sustituya, aplicando sobre dicha renta el importe que represente el incremento diferencial existente entre los índices correspondientes al periodo de revisión.

La actualización de la renta será obligada en el pago por el arrendamiento al mes siguiente al que se le haya notificado el incremento por escrito, con expresión del porcentaje de aumento aplicado. La demora en la revisión, no podrá suponer en caso alguno caducidad o renuncia de la misma.

QUINTO.- El arrendamiento recibe el piso objeto de arrendamiento en perfectas condiciones, sin muebles, vacío, de plena conformidad con el estado en que se encuentra, sin que nada tenga que reclamar por ello, comprometiéndose a dejarlo a la terminación del presente contrato en las mismas condiciones.

SEXTO.- El arrendatario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, presta fianza por el importe de un mes del arrendamiento, que satisface en este acto, sirviendo el presente contrato de la más eficaz carta de pago.

SÉPTIMO.- El arrendatario no podrá realizar en la vivienda objeto de arrendamiento ninguna clase de obra que signifique modificación de la misma, salvo que exista permiso por escrito concedido por el arrendador, debiendo mantener la vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad y corriendo a su cargo de las obras de conservación, reparación y reposición de todos los elementos integrantes de la vivienda.

OCTAVO.- Se prohíbe expresamente el subarriendo de la referida vivienda.

NOVENO.- El arrendatario renuncia a ejercer los derechos de tanteo o retracto que pudiera corresponderle en la casa alquilada.

DÉCIMO.- El arrendatario utilizará el piso objeto de este contrato para vivienda habitual de su familia. En la actualidad la familia está compuesta por el matrimonio y 2 hijos.

Y en prueba de conformidad ambas partes firman el presente documento en …….. a …….. de …….. de ……..

ARRENDADOR ARRENDATARIO

Modelo 22
RENUNCIA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

D./Dña. …….. arrendatario/a del local/vivienda sito en …….. C/. ……., piso …….. puerta …….. en mi calidad de titular del contrato de arrendamiento Nº …….. suscrito en fecha …….. por el presente escrito renuncio a los derechos arrendaticios dimanantes del citado contrato, haciendo entrega de las llaves y dejando el local/piso a entera disposición de la propiedad del mismo.

La presente renuncia la efectúo por mi propia voluntad por lo que no me resta nada que pedir ni reclamar a la propiedad.

En …….. a …….. de …….. de ……..

Fdo. ……..
D.N.I. ……..

Recibo de la propiedad, la devolución de la fianza que en su día se depositó, (…….. euros)

(Poner fecha)

Fdo. ……..

NOTA.- La práctica más usual en las renuncias de contrato de inquilinato es que el arrendatario entregue su ejemplar y escriba en el mismo "Renuncio de mis derechos del presente contrato, entregando las llaves y sin que tenga nada que pedir ni reclamar a la propiedad."

Fecha ……..

Fdo

CAPÍTULO 5

CONTRATOS DE COMPRAVENTA

Modelos:

23. **Contrato de opción de compra (I y II)**
24. **Contrato de promesa de venta de inmueble**
25. **Contrato de compraventa de inmueble**
26. **Contrato de compraventa de solar**
27. **Contrato de compraventa de solar con especificación de edificabilidad**
28. **Contrato de compraventa de vivienda. Parte compradora formada por usufructuario y nuda propiedad.**
29. **Contrato de compraventa de vivienda (I y II)**
30. **Contrato de compraventa de vivienda antes o durante la construcción (I y II)**
31. **Contrato de compraventa de local o nave industrial**
32. **Contrato de compraventa con condición resolutoria**
33. **Contrato de constitución de servidumbre**
34. **Contrato de cuenta en participación en la construcción de un edificio destinado a la venta**

Modelo 24
CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA (I)

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS

De una parte D./Dña. …….. (el vendedor), mayor de edad, con domicilio en …….. calle …….. nº ……., provisto/a de D.N.I. núm. ……..

Y de otra parte D./Dña. …….. (el comprador), mayor de edad, con domicilio en …….. calle …….. nº ……., provisto/a de D.N.I. núm. ……..

Los reunidos manifiestan obrar cada uno de ellos en su propio nombre e interés, reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN

1.- Que D./Dña. …….. es propietario/a y titular registral del inmueble, sito en ……., calle ……..

2.- Que es deseo de D./Dña. …….. vender el mencionado inmueble y de D./Dña. …….. comprar, por lo que a través del presente documento se formaliza CONTRATO DE OPCIÓN de compra en base a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERO.- Se conviene que el precio para la opción de compra sobre el inmueble sito en …….. calle ……., con todo el mobiliario y enseres que se enumeran en el anexo I que se acompaña a este documento, se fija en …….. euros que el optante deberá satisfacer sin sobrepasar el plazo que se conviene en el presente contrato para ejercer la opción a compra.

SEGUNDO.- El plazo contractual para ejercer la opción de compra se fija en …….. (días/meses/años) …….. a partir del día siguiente al de la fecha del presente contrato, finalizando pues dicha opción el día …….. de …….. de ……..

TERCERO.- Del precio fijado de …….. euros se descontará la cantidad de …….. euros que el optante entrega en el momento de la firma de este contrato como a cuenta del precio, sirviendo este documento como formal carta de pago.

CUARTO.- Si llegado el plazo fijado en este contrato, el optante no ejerciera su opción de compra, el presente contrato se considerará extinguido.

QUINTO.- Si el presente contrato se extinguiera por no haber ejercido el optante su opción de compra dentro del plazo previsto, …….. (el vendedor devolverá los …….. euros recibidos a cuenta del precio estipulado para la compra-venta / el vendedor se quedará en concepto de indemnización por la resolución de este contrato con la cantidad de …….. euros entregados en este acto).

Y en prueba de conformidad las partes firman el presente documento por duplicado en la ciudad y fecha arriba indicados.

Modelo 24
CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA (II)

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) …….., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.) …….., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará “Concedente”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) ……. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)
……..

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)
……..

(Afirma/n) …….. bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará “Optante”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……./con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)
……..

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán de los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)
……..

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato

MANIFIESTAN:

PRIMERO. Finca objeto de este contrato

La parte Concedente es (propietario/a/os/as) …….. del inmueble sito en el término de ……., que se describe a continuación:

A) Descripción.- Se describe la finca tal como consta en el Registro de la Propiedad (con el coeficiente si le tuviere) ……..

B) Inscripción.- La referida finca está inscrita en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……., libro ……., folio ……., finca número ……., inscripción ……..

(Si la finca debe segregarse, se describirá la porción a segregar con sus lindes y superficie perfectamente delimitadas y se acompañará al contrato, plano de la segregación firmado por ambas partes, licencia municipal de segregación, así como se describirá la firma matriz con todos sus datos de inscripción en el Registro de la Propiedad).

C) Título.- Es de su propiedad (en virtud de la escritura de compra de fecha …….. de …….. de …….. o ……./en virtud del contrato firmado o de herencia, donación, etc. ……., se especificará perfectamente el origen por el que es propietaria la parte vendedora) ……..

SEGUNDO. Cargas

La finca está libre de toda clase de cargas, gravámenes o se halla gravada con las siguientes cargas:

Hipoteca constituida el día …….. de …….. de ……., a favor del (Banco/Caja) ……. de la que queda un principal pendiente de …….. euros.

Afección a los gastos de urbanización por importe pendiente de …….. euros.

Censo de ……..

Servidumbre de paso, de aguas, de luces, de vistas, etc. ……..

……..

TERCERO. Arrendatarios y/u ocupantes

La finca se halla (libre de arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte Concedente/arrendada a ……., según contrato de …….. de …….. de ……..) ……..

(Se especificarán los datos del o de los contrato/s, tales como fecha, plazo de vencimiento y renta)

CUARTO. Que hallándose el Optante interesado en adquirir dicha finca, de la cual el optante conoce la calificación y aprovechamiento urbanístico las partes acuerdan constituir un derecho de opción de compra, con sujeción a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO. OBJETO

El Concedente otorga al Optante un derecho de opción de compra sobre la finca descrita en el "Manifiestan primero", según plano firmado por las partes, que se une al presente contrato como anexo número UNO, concediéndose la opción sobre (el …….. por 100 de la finca descrita en el "Manifiestan primero"/en la proporción de …….. por 100 a D./Dña. …….. y …….. por 100 a D./Dña. ……..) ……..

SEGUNDO. PLAZO

El plazo que se concede para el ejercicio de la opción de compra es el comprendido entre el día de hoy y el día …….. de …….. de ……..

Transcurrido dicho plazo, sin que se ejercite en su totalidad el derecho adquirido, la opción caducará de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o aviso de clase alguno.

TERCERO. PRECIO DE LA OPCION

Por la constitución del derecho de opción de compra se fija un precio de (importe en letra) …….. euros, que el Optante entrega en este acto mediante cheque número …….. del (Banco/Caja) …….. salvo buen fin y condicionada la constitución del derecho al buen fin del cheque citado.

El precio abonado por la constitución del derecho de opción, se deducirá del precio de la compraventa, previsto en el "Pacto cuarto" de este contrato, si llega a ejercitarse la opción.

El presente contrato está sujeto a I.V.A. por lo que en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido entrega el Optante al Concedente la cantidad de …….. euros correspondientes al …….. por ciento de la cantidad entregada en el día de hoy.

CUARTO. PRECIO DE FUTURA COMPRAVENTA

El precio alzado por el que el concedido podrá comprar la finca objeto de la opción cuando ejercite la misma, será el de (importe en letra) …….. euros (importe en cifras) …….. euros que serán abonados en (el momento de la firma de la escritura pública de compraventa,/en …….. plazos mensuales consecutivos, siendo el primero de ellos el día …….. de …….. de …….. [con anterioridad o posterioridad a la escritura pública]) ……..

Del importe fijado se deducirá la cantidad entregada en el día de hoy.

QUINTO. EJERCICIO DE LA OPCION

La opción se ejercitará mediante el requerimiento del Optante al Concedente y el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, dentro del término y condiciones previstas en este contrato, para lo cual el Optante efectuará preaviso por conducto, del que quede constancia escrita, y con …….. días de antelación a la parte Concedente.

La opción no se entenderá ejercitada, si en el acto de la firma de la escritura de compraventa el Optante no entregase el pago dinerario previsto en el "Pacto cuarto" y se garanticen, con condición resolutoria expresa, las cantidades aplazadas si existieran.

SEXTO. GASTOS E IMPUESTOS

Serán a cargo del Optante los gastos, honorarios e impuestos que se devenguen con motivo del otorgamiento del presente contrato y en su caso, de la escritura pública de compraventa ejercitando la opción hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, si procediera.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será a cargo del Concedente, así como los impuestos devengados con anterioridad (al día de hoy/al día de la firma de la Escritura Pública/en especial los gastos de la obtención de la licencia de segregación a abonar al Ayuntamiento de …….., si procediera) ……..

SÉPTIMO. CARGAS Y GRAVÁMENES

Caso de ejercitarse la opción, la compraventa se otorgaría (en concepto de hallarse la finca libre de cargas y gravámenes, por lo que el Concedente cancelaría cualquier carga que pueda existir con anterioridad a la firma de la mencionada escritura de compraventa, inclusive las que le correspondan por motivos urbanísticos/el Optante se hará cargo de los gastos de urbanización a partir del día de hoy/de la hipoteca/asumirá el contrato de arrendamiento existente o/ ……..) ……..

OCTAVO. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Si el Concedente no otorgara la escritura de venta, deberá abonar al Optante la cantidad de …….. euros además de devolver la cantidad recibida en el día de hoy.

NOVENO. DIVERGENCIAS O LITIGIOS

Las partes, con expresa renuncia a su propio fuero y para la resolución de las cuestiones, divergencias o litigios que puedan surgir en el cumplimiento e interpretación de este documento, se someten a la competencia y jurisdicción de los Juzgados que las tuvieren sobre el municipio de ……..

DÉCIMO. ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Cualquiera de las partes podrá solicitar con ocho días de antelación como mínimo, la elevación a público de este contrato para que tenga acceso al Registro de la Propiedad y garantice el derecho del Optante frente a terceros. El solicitante de la elevación a escritura pública designará día y Notario del término municipal de …….. ante el que se deberá suscribir la escritura citada.

Los gastos de la elevación a Escritura Pública, serán de cargo de quien la solicite incluidos los impuestos, pudiendo repercutir los que por Ley corresponda a la otra parte y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Y así conformes, firman el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al principio en todas sus hojas de papel común.

Modelo 25
CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) ……. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día ……. de …….. de ……. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) ……. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día ……. de …….. de ……. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará “Vendedor”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) ……. el día ……. de ……. de ……. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)
……..

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)
……..

(Afirma/n) …….. bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará “Comprador”

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)
……..

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)
……..

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato

MANIFIESTAN:

I.- Que el Vendedor es propietario de la finca que a continuación se describe:

A) Descripción.- (Se transcribe la descripción según consta en el Registro de la Propiedad/si no estuviera inscrita, se identificará sin que pueda haber lugar a dudas de qué finca se trata, piso, local, plaza de parking, planta, puerta, calle, avenida, superficie, lindes, solar, terreno de secano o regadío, edificio, edificado, en construcción, secano, regadío, rústico, urbano, ……..) ……..

(Si está el edificio en división horizontal)

Le corresponde un coeficiente en el total inmueble de …….. por 100.

(Si hay alguna variación en la realidad respecto del Registro se debe hacer constar detallando cual es la realidad).

B) Título.- Es de propiedad del Vendedor por (compra, herencia, donación, por haberlo construido sin deber nada por ello, u otro ……..) ……., según la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario (D./Dña.) …….. (u otro título, o si aún no tiene título, especificar porqué es de su propiedad o si es por la adjudicación que se le efectuará en el Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Compensación o le corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en la herencia de D./Dña. …….. pendiente de liquidar de impuestos o de aceptar por los coherederos, o tiene comprometida su adquisición mediante contrato privado u otro) ……..

C) Inscripción.- (Inscrito/a la mayor finca inscrita en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……..; libro …….. de ……..; folio ……..; finca ……., inscripción ……..) ……..

D) Cargas.- (Se detallarán las cargas, hipotecas, servidumbres o afecciones fiscales o urbanísticas existentes a ser posible tal como consten en el Registro de la Propiedad) ……..

(Se describirán con detalle los importes y plazos de la hipoteca o los contenidos de las servidumbres)

E) Arrendatarios y ocupantes.- (La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes/Está arrendado a D./Dña./sociedad ……../De la finca está arrendado el piso …….. o el local de …….. a D./Dña. …….. o/a la sociedad …….. por el plazo de …….. según contrato de fecha …….. de …….. de …….. con duración indefinida, prórroga forzosa o hasta el día …….. de …….. de ……..) ……..

F) Se acompaña plano firmado por las partes como anexo número UNO al presente contrato y formando parte del mismo a todos los efectos.

(Si es una finca rústica o solar, o si se dispone del plano del piso o local)

II.- El Comprador conoce el (piso, local, terreno ……..) por haberlo visitado personalmente y haberse informado de su calificación urbanística en el Ayuntamiento y a través de sus asesores jurídicos y técnicos urbanísticos haciéndose constar que la calificación urbanística es la de ……..

III.- Las partes están interesadas, en base al artículo 1451 del Código Civil, en obligarse a comprar y vender respectivamente la citada finca de acuerdo con los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO. El Vendedor promete vender y el Comprador promete comprar (para sí o/en la proporción de …….. por 100 D./Dña. …….. y …….. por 100 D./Dña. ……../para persona que podrá designar) …….. la finca descrita en el "Manifiestan I" de este contrato.

SEGUNDO. La venta se realizará (libre de inquilinos y arrendatarios/con los arrendatarios y ocupantes que se han citado) …….. en cuanto a impuestos (al corriente en el pago de los impuestos al día de hoy o al día …….. de …….. de ……., libre de gastos de urbanización, o sea, libre de todos los gastos que hayan sido notificados al día de hoy, lo que se acreditará el día de firma de la Escritura Pública o/ al corriente en los gastos de la Comunidad de Propietarios hasta el día de hoy/ o estará al corriente de todos los gastos al día de la firma de la Escritura Pública de compraventa) ……..

TERCERO. El precio que se establece para dicha futura compraventa es la suma de (cantidad en letra) …….. euros (cantidad en números) (…….. euros) más el IVA del …….. por 100 (si procediera) suma un total de …….. euros (…….. euros) que serán satisfechos de la siguiente forma:

A) En cuanto a …….. euros (…….. euros) son entregados en este acto por la parte Compradora a la Vendedora a cuenta del total precio, mediante cheque de la cuenta número …….. del (Banco/Caja) …….. salvo buen fin y …….. euros en concepto de I.V.A. al …….. por 100.

B) En cuanto a la cantidad restante o la de …….. euros (…….. euros) será satisfecha en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa más …….. euros en concepto del IVA al …….. por 100.

C) Y los restantes …….. euros (…….. euros) serán abonados en (…….. meses, años), a razón de …….. euros cada (mes o año). En la escritura pública de compraventa se garantizarán estas cantidades a favor del Vendedor mediante condición resolutoria expresa que se hará constar en la misma por lo que caso de que no se abone la cantidad aplazada, la propiedad del bien objeto de este contrato tornará al Vendedor perdiendo este las cantidades abonadas.

CUARTO. La escritura pública se otorgará en el plazo máximo de …….. a partir del día de hoy, ante el Notario de …….. (D./Dña.) ……., con domicilio en …….. corriendo todos los gastos de la misma e impuestos, a cargo del Comprador, salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será a cargo del Vendedor.

Si no se acuerda el día del otorgamiento de la Escritura Pública y el Notario se hará constar:

El Comprador/Vendedor se obliga a notificar antes de …….. (meses/días) …….. por telegrama o documento del que quede constancia de la recepción, con …….. días de anticipación al Vendedor/Comprador el día, hora y Notario donde se otorgará la escritura pública de venta.

QUINTO. La posesión de la finca objeto de este contrato (se entregará en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa/se entrega al Comprador en este acto) ……..

SEXTO. Si alguna de las partes no concurriera a la firma de la escritura pública y a efectuar el correspondiente pago y cobro, quién no sea culpable del incumplimiento podrá (reclamar a la otra parte los derechos y obligaciones del presente contrato y los daños y perjuicios que el retraso le ocasione/reclamar los daños y perjuicios que el incumplimiento de este contrato le ocasione desistiendo del mismo) ……..

Si no compareciere el Comprador perderá la cantidad entregada pudiendo el Vendedor pedir daños y perjuicios. Si no comparece el Vendedor el Comprador podrá pedir el cumplimiento del contrato y los perjuicios que se le causen.

SÉPTIMO. Los impuestos que ocasione el presente contrato serán abonados conforme a Ley.

OCTAVO. Ambas partes con renuncia a su fuero propio si le tuvieren, se someten expresamente a los Tribunales de la ciudad de …….. para cuantas cuestiones o divergencias se originen como consecuencia del presente contrato.

Y para que conste, firman este documento en todas sus hojas de papel común por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha más arriba indicados, previa lectura del mismo en voz alta.

Modelo 26
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

Por una parte D./Dña. ……..., (y D./Dña.) ……..), mayor de edad (ambos mayores de edad), (en régimen de separación de bienes) y con domicilio en …….. c/ ……..., con D.N.I. nº ……., CIF …….. (y nº ……..., CIF ……..), (respectivamente).

Y por la otra parte D./Dña. ……., mayor de edad, con D.N.I. nº …….. CIF ……..., con domicilio en ……., c/ ……..

Los reunidos manifiestan obrar cada uno de ellos en su propio nombre e interés, reconociéndose mútuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN

1º.- Que D./Dña. ……..., (y D./Dña. ……..), es propietario y titular registral (son propietarios y titulares registrales) del inmueble sito en ……..., le pertenece a D./Dña. …….. (les pertenece a los consortes, …….. - ……..., en mitad y proindiviso), por compra en el año ……., a D./Dña. ……..

2º.- Que deseando el/la Sr./Sra. …….. (los Sres. ……..), vender la finca reseñada en el exponente que antecede, y el Sr./Sra. D./Dña. ……., comprarla, por el presente documento formalizan su compraventa, según las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Que D./Dña. …….. (y D./Dña. ……..), VENDEN, libre de cargas y gravámenes la finca descrita en el exponente 1º de este documento.

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa se fija en la cantidad de …….. euros, de los cuales, en cuanto a …….. euros, los satisface en este acto el comprador al vendedor mediante ……., sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago de dicha cantidad.

TERCERA.- Las partes contratantes podrán elegir la elevación del presente documento a escritura pública el mismo día en que se satisfaga la cantidad pendiente de pago, o sea …….. euros.

La indicada cantidad pendiente de …….. euros, las satisfacerá el comprador en el acto de formalizar escritura pública de la compra y venta fijándose como fecha límite para ello el …….. de …….. de …….. y dicha escritura se efectuará a favor de D./Dña. …….. u otra persona o entidad que él mismo designe.

CUARTA.- La parte compradora declara conocer la calificación urbanística de terreno rústico de la finca objeto de este contrato de compra y venta.

QUINTA.- Todos los gastos y tributos que se devenguen por motivos de esta compraventa, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán a cargo de la parte compradora.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, firman los otorgantes el presente documento en duplicado (cuadruplicado) ejemplar, y sometiéndose, para cualquier divergencia en la interpretación del mismo, a los Juzgados y Tribunales de ……..

EL/LOS VENDEDORES EL/LOS COMPRADORES

Modelo 27
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE SOLAR

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará “Vendedor”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)
……..

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)
……..

(Afirma/n) …….. bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará “Comprador”

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)
……..

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán de los poderes lo que afecta a compraventa de inmuebles)
……..

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

I.- Que el Vendedor el dueño del siguiente solar:

A.1) Solar sito en ……..,

(Se describirá según el Registro de la Propiedad o según resulte de documento aún no inscrito como puede ser un Proyecto de Reparcelación o Compensación)

A.2) (Si no está descrito como independiente en el Registro de la Propiedad se utilizará la siguiente fórmula)

Porción de terreno sito en …….. (calle, plaza, avenida, pasaje, polígono, Plan Parcial ……..), en donde le corresponde el número …….. o paraje …….. sin número de gobierno.

Tiene una superficie de …….. metros cuadrados.

Linda al frente entrando, en …….. metros lineales con ……..., al fondo en …….. metros lineales con ……., a la derecha en …….. metros lineales con …….. y a la izquierda en …….. metros lineales con ……..

Inscrita en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……., libro …….. de ……., folio ……., inscripción ……., finca número ……..

B) Es porción que se segrega de la finca registral número …….. que se transcribe a continuación:

(Copiar según el Registro de la Propiedad)

(La licencia de segregación ha sido obtenida en el Ayuntamiento de …….. con fecha …….. de …….. de ……., expediente número …….. o/ el vendedor o comprador se obliga a obtener la necesaria licencia conociendo, comprador y vendedor la necesidad de la misma) ……..

Se acompaña plano de la finca firmado por los comparecientes como anexo de este contrato.

Anexo número UNO.
II.- El vendedor es propietario en virtud de la (compra, herencia u otro título ……., según escritura pública de fecha …….. de …….. de ……../según ……..) ……..

III.- La finca objeto de este contrato o la finca matriz (se halla libre de cargas y gravámenes/se hará constar las hipotecas, censos, embargos, servidumbres u otros ……../se halla libre de toda clase de gastos urbanísticos al día de hoy/se adeudan …….. euros por gastos de Urbanización) ……..

IV.- La finca (está libre de arrendatarios/arrendada a) …….. (Con detalle de los contratos privados que tengan y se conozcan y si no los tuvieren y fueran meros precaristas, igualmente se debe hacer constar)

Arrendatarios	Fecha del Contrato	Duración

…….. …….. de …….. de …….. ……..
…….. …….. de …….. de …….. ……..
…….. …….. de …….. de …….. ……..
…….. …….. de …….. de …….. ……..

V.- La finca se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de …….., al tomo …….., libro …….. de …….., folio …….., inscripción …….., finca ……..

VI.- Que en virtud del Plan General de Urbanismo o Plan Parcial …….., aprobado el día …….. de …….. de …….., (el solar que se transmite es edificable conociendo ambas partes la edificabilidad del mismo, según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que ha expedido el Ayuntamiento de …….. con fecha …….. de …….. de …….., todo ello a efectos del artículo 21 de la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998, que se acompaña al presente contrato/el terreno objeto de este contrato no es edificable en el presente momento precisando se realice una reparcelación o compensación. Anexo número ……..) ……..

Las partes han convenido un contrato de compraventa de acuerdo con los siguientes

PACTOS

PRIMERO. El Vendedor, tal como actúa, vende al Comprador, tal como actúa, que compra (por mitad y proindiviso/la proporción en que compren cada uno si hay varios compradores ……..) …….. el solar descrito en el “Manifiestan I” de este contrato con todos sus derechos anexos.

SEGUNDO. El precio de esta venta, es el de …….. euros (en letra y número) que se abonará en la siguiente forma:

1. a) En cuanto a …….. euros (en letra y número) los recibe el Vendedor en este acto para las que este documento sirve de la más formal carta de pago.

2. b.1) En cuanto al resto de …….. euros se abonarán (ante el Notario el día de la firma de la escritura pública que se otorgará en un plazo no superior a …….. días/meses …….. a partir del día de hoy/ante el Notario de …….. D./Dña. …….. el día …….. de …….. de ……..) ……..

3. b.2) El resto se abonará en …….. plazos mensuales consecutivos de …….. euros con vencimiento el día …….. de cada uno de ellos, otorgándose la escritura pública una vez efectuado el pago de todos ellos.

Para facilitar el pago se aceptan por el Comprador en este acto las siguientes letras de cambio domiciliadas todas ellas en la cuenta número …….. del (Banco/Caja) …….., sucursal sita en calle …….. número …….. en C.P. …….., población ……..

Número	Clave	Vencimiento	Importe
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..

4. b.3) El precio aplazado se hará constar en la escritura pública garantizado mediante condición resolutoria expresa.

TERCERO. A la finca vendida le corresponde en propiedad una cuota de participación del …….. por 100 sobre los elementos comunes de la zona residencial, referida a centésimas de la misma.

1. Como esta cuota de participación no puede concretarse en este momento, por no haberse terminado la total urbanización y desconocerse el número total de parcelas y los derechos y obligaciones de cada una de ellas, se pacta expresamente que hasta que pueda concretarse este porcentaje los gastos de la parcela se abonarán como hasta el presente, al tanto alzado que solicite la Comunidad de Propietarios del Sector o de la Junta de Compensación o el Ayuntamiento.

2. Se halla la finca objeto de la venta al corriente en el pago de los gastos de urbanización girados hasta el día de hoy.

3. La finca no adeuda gasto alguno de urbanización ni devengará ningún otro de los abonados por el Vendedor.

4. El solar se halla en la urbanización de iniciativa particular denominada …….. habiéndose aprobado el Plan Parcial el día …….. de …….. de …….. correspondiendo el pago de los gastos de urbanización (al Comprador o/al Vendedor) ……..

CUARTO. Todos los gastos que deriven de este contrato y los de la escritura de venta y/o segregación correrán de cargo del Comprador salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana si se devengare.

QUINTO. En el supuesto de impago de una cualquiera de las cantidades aplazadas podrá el Vendedor dar por resuelto el presente contrato previo requerimiento notarial otorgando al Comprador un plazo de un mes para que efectúe el pago de la cantidad devuelta y si no lo hiciere se tendrá por resuelto el presente contrato sin obligación de devolución del Vendedor al Comprador de cantidad alguna en concepto de cláusula penal como compensación de la disposición jurídica de que a partir del día de hoy dispone el Comprador sobre el solar objeto de este contrato.

(Si se pacta la devolución de una parte de lo recibido, deberá concretarse la cuantía)

SEXTO. No se entrega la posesión en este acto sino que se la reserva el Vendedor hasta tanto se abone la totalidad del precio aplazado, pudiendo no obstante el Comprador solicitar cuanta información urbanística precise en el Ayuntamiento sobre la finca e incluso solicitar licencia de obras sin derecho a reclamar cantidad alguna al Vendedor en caso de resolución del contrato, pero no podrá iniciar obra alguna o actividad hasta tanto no disponga de la posesión que como se ha dicho se le entregara en el mismo acto del pago de la totalidad del precio aplazado o de la fecha de la firma de la Escritura Pública en la que se garantizará con condición resolutoria el pago aplazado.

SÉPTIMO. En cuanto a las cargas (el comprador asume las cargas y gravámenes existentes en la finca y descritas en el “MANIFIESTAN III” por haberse acordado el precio teniendo en cuenta dichos gravámenes y cargas/el Vendedor se obliga a redimir y cancelar cuantas cargas y gravámenes existen en la finca y si no lo hace el Comprador el día de la firma de la Escritura Pública retendrá las cantidades suficientes a criterio del Notario D./Dña. …….. para su cancelación) ……..

OCTAVO. Con renuncia a su fuero propio si le tuvieran, ambas partes se someten expresamente a los Tribunales competentes del lugar donde se halla la finca objeto de este contrato.

Y para que así conste lo firman en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 28
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE SOLAR CON ESPECIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) …….., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) …….., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. …….., (calle, plaza, avenida) …….., número …….., piso …….., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número …….., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.) …….., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) …….., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. …….., (calle, plaza, avenida) …….., número …….., piso …….., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número …….., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará “Vendedor”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) …….., (vecino/a) …….. de …….. C.P. …….., (calle, plaza, avenida) …….., número …….., piso …….., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número …….., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)
……..

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)
……..

(Afirma/n) …….. bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará “Comprador”

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)
……..

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)
……..

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

I.- El Vendedor es propietario por el título que luego se dirá, de la finca que se describe a continuación.

A) Descripción.- Se transcribe la descripción según consta en el Registro de la Propiedad.

……..

(Si hay alguna variación en la realidad, respecto del Registro se debe hacer constar y en especial si lo que se vende es una finca a segregar en cuyo caso se acompañará como anexo la licencia de segregación del Ayuntamiento)

B) Título.- Es de su propiedad por (compra/herencia/donación u otro ……..., según la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario D./Dña. …….. u/otro título, o aún no tiene título por cuanto la propiedad le corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en el Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Urbanización o lo corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en la herencia de D./Dña. …….. pendiente de liquidar de impuestos o de aceptar la herencia por los coherederos) ……..

C) Inscripción.- (Inscrita/inscrita la finca matriz en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……..; libro …….. de ……..; folio ……..; finca ……., inscripción ……..) ……..

D) Cargas.- (Se detallarán las cargas, hipotecas, servidumbres o afecciones fiscales o urbanísticas existentes a ser posible tal como consten en el Registro de la Propiedad/restan de hipoteca pendiente al día de hoy …….. euros, de principal, justificando el Vendedor que está al día en los plazos vencidos de la misma, mediante entrega al Comprador del último recibo de la hipoteca correspondiente al día …….. de …….. de …….. no quedando pendiente plazo alguno con vencimiento entre ese día y el día de hoy y del que resulta el principal pendiente ya citado de …….. euros. Se describirán con detalle los importes y plazos de la hipoteca o los contenidos de las servidumbres y si hay cargas urbanísticas el importe de ellas o de las contribuciones especiales del Ayuntamiento si existen) ……..

E) La finca se halla sujeta a las siguientes cargas urbanísticas ……..

F) Arrendatarios y ocupantes.- (La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes o arrendada/De la finca está arrendado el piso …….. o el local de …….. a D./Dña. …….. o a la sociedad …….. por el plazo de …….. según contrato de fecha …….. de …….. de …….. con duración indefinida, prórroga forzosa o hasta el día …….. de …….. de ……..

G) Se acompaña plano firmado por las partes como anexo al presente contrato.

H) Se entrega al Comprador el Certificado de aprovechamiento urbanístico expedido por el Ayuntamiento el día …….. de …….. de …….. en el que se concreta el aprovechamiento de la finca objeto de este contrato.

II.- Los comparecientes, según intervienen, tienen concertado este contrato de compraventa con condición resolutoria expresa que formalizan por el presente con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA.- El Vendedor en la calidad en que actúa vende y transmite la finca que se describe en el “MANIFIESTAN I” al Comprador quien la compra y adquiere en pleno dominio con todos sus derechos y accesorios, al corriente en el pago de contribuciones y arbitrios así como de los gastos de comunidad.

En el supuesto de compra por partes indivisas, la adjudicación se realiza en un …….. por 100 para (D./Dña.) ……., en un …….. por 100 para (D./Dña.) ……..

SEGUNDA.- El precio se determina en función de la edificabilidad que tiene la finca según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico a que se ha hecho referencia que resulta ser de …….. metros cuadrados de techo bajo rasante destinado a sótanos de almacén o aparcamiento; …….. metros cuadrados de techo destinados a locales comerciales en planta baja; …….. metros cuadrados de techo destinados a oficinas en plantas …….. y ……..; …….. metros cuadrados de techo de viviendas en las plantas ……., …….. y ……..

Se fija el precio del metro cuadrado de techo edificable a …….. euros en las plantas sótanos; …….. euros metro cuadrado de techo en la planta baja; …….. euros metro cuadrado de techo en la/s planta/s ……., destinadas a oficinas y …….. euros metro cuadrado de techo en las plantas destinadas a viviendas.

De dicha valoración resulta un precio de …….. euros (en números y letra) que serán abonadas en la siguiente forma:

a) En cuanto a …….. euros reconoce la parte Vendedora haberlas percibido en este acto, en (moneda de curso legal/cheque bancario número ……..) …….. del (Banco/Caja) ……., firmando de dicha cantidad la más eficaz carta de pago.

b) En cuanto a …….. euros, la parte Compradora se obliga a satisfacerlos en …….. plazos de …….. euros y vencimientos mensuales correlativos el día ..... de cada mes consecutivos aceptándose por el Comprador como medio para facilitar y justificar el pago, las siguientes letras de cambio.

Número	Clave	Vencimiento	Importe
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..

Se domicilia el pago de las letras en la cuenta bancaria número …….. (20 dígitos) del Banco ……., sucursal de la (calle, avenida, paseo, plaza) ……., número …….. de …….. C.P. ……..

c) Para el supuesto de que, sin culpa del Comprador, no se pudiera edificar los metros cuadrados de techo que se han hecho constar y que figuran en el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico, el precio se reducirá descontando el importe que según lo establecido corresponde a los metros cuadrados de techo no edificable. Para ello el Comprador se obliga a solicitar licencia de obras con el total de los metros cuadrados dichos en un plazo máximo de …….. (días/meses) y si no la solicitare en el plazo establecido y la obtuviera en el plazo de …….. meses se entenderá como fijo el precio acordado cualquiera que sea la edificabilidad definitiva de la finca.

d) En cuanto a las cargas y gravámenes (el comprador asume las cargas y gravámenes existentes en la finca y descritas en el “MANIFIESTAN I” por haberse acordado el precio

teniendo en cuenta dichos gravámenes y cargas/el Vendedor se obliga a redimir y cancelar cuantas cargas y gravámenes existen en la finca y si no lo hace, el Comprador, el día de la firma de la Escritura Pública, retendrá las cantidades suficientes a criterio del Notario D./Dña. …….. para su cancelación) ……..

TERCERA.- Para el supuesto de impago de uno cualquiera de los plazos de la cantidad aplazada mediante letras debidamente protestadas por el (Banco/Caja) …….. donde se han domiciliado o mediante Notario, podrá el Vendedor dar por resuelta la venta mediante notificación fehaciente dirigida al Comprador , dando a éste un plazo de un mes para efectuar el pago más intereses legales, más el importe del requerimiento.

1. En el acto de devolución de la finca del Comprador al Vendedor, aquél tendrá derecho a que se le reembolse el cincuenta (o lo que se acuerde) por ciento de las cantidades entregadas con anterioridad a la devolución del primer pago aplazado. El Vendedor retendrá el cincuenta por ciento citado (o lo que se acuerde) como compensación libremente acordada por los daños y perjuicios ocasionados y por los derechos de que el Comprador ha disfrutado sobre la finca durante el tiempo que la misma haya estado en su posesión y disfrute.

2. En caso de impago podrá el Vendedor exigir el cumplimiento del contrato dándose por vencidas la totalidad de las cantidades pendientes.

CUARTA.- La posesión (se la reserva el Vendedor hasta el pago del total importe aplazado/se entrega al Comprador quien en el supuesto de impago de la cantidad aplazada o de cualquiera de los plazos que den lugar a la aplicación de la condición resolutoria vendrá obligado a entregar al Vendedor la posesión en los ocho días siguientes a que se le notifique por el Vendedor la resolución del contrato y en caso de que no haga entrega de la posesión abonará al Vendedor la cantidad de …….. euros por mes o porción de mes que se retrase en devolver la posesión) ……..

Podrá el Vendedor retener de la cantidad que se ha acordado a devolver, el importe que corresponda a razón de …….. euros/día en relación al tiempo transcurrido desde la fecha en la que transcurre un mes desde el requerimiento hasta la devolución de la posesión.

Podrá el Vendedor depositar ante notario la cantidad a devolver condicionada a que el Comprador entregue la posesión que se entenderá entregada mediante comparecencia ante el notario, justificando que deja la finca libre de ocupantes y arrendatarios a disposición del Vendedor.

En este supuesto, el Notario hará entrega de la cantidad que resulte a favor del Comprador, deducidas las cantidades acordadas por el retraso en la entrega.

QUINTA.- Los gastos e impuestos de toda clase, que la finca origine a partir del día de hoy, correrán de cargo del Comprador y si se abonan por el Vendedor podrá deducir en el supuesto de aplicación de la condición resolutoria, las cantidades que proporcionalmente debiera haber abonado el Comprador desde el día de hoy hasta el día en que quede resuelto el contrato. Se incluyen como de cargo del comprador todos los gastos urbanísticos que adeude la finca o se devenguen en el futuro.

SEXTA.- Cualquiera de las partes con independencia de la plena aplicación de la condición resolutoria podrá reclamar a la otra parte cuantos daños y perjuicios le pueda ocasionar el incumplimiento del presente contrato o los perjuicios que se puedan causar al Comprador por las cargas, afecciones o servidumbres que no se hayan hecho constar en el bien objeto de la compraventa.

SÉPTIMA.- Todos los gastos e impuestos que se causen y devenguen por razón del otorgamiento de la escritura pública, serán a cargo de la parte Compradora, siendo el Impuesto

sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a cargo de la parte Vendedora.

OCTAVA.- La finca objeto de esta compraventa ha sido detalladamente inspeccionada por el Comprador quién conoce los derechos y cargas urbanísticos que a esta finca corresponden habiéndose informado de la situación urbanística de la finca en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de ……., en el que se halla la finca, renunciando a cualquier reclamación por la calificación urbanística salvo la modificación de precio según lo estipulado.

NOVENA.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio, si le tuvieren, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de ubicación de la finca o a los de ……..

En prueba de conformidad, lo firman en todas sus …….. hojas de papel común en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 29
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA. PARTE COMPRADORA FORMADA POR USUFRUCTUARIO Y NUDA PROPIEDAD

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

Por una parte D./Dña. ……..., (y D./Dña.) ……..), mayor de edad (ambos mayores de edad), (en régimen de separación de bienes) y con domicilio en …….. c/ ……..., con D.N.I. nº ……..., CIF …….. (y nº ……..., CIF ……..), (respectivamente).

Y por la otra parte D./Dña. ……..., mayor de edad, con D.N.I. nº …….. CIF ……..., con domicilio en ……..., c/ ……..

Los reunidos manifiestan obrar cada uno de ellos en su propio nombre e interés, reconociéndose mútuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN

1º.- Que D./Dña. ……..., (y D./Dña. ……..), es propietario y titular registral (son propietarios y titulares registrales) del piso-vivienda sito en ……..., c/ ……..., le pertenece a D./Dña. …….. (les pertenece a los consortes, …….. - ……..., en mitad y proindiviso), por compra en el año ……..., a D./Dña. ……..

2º.- Que deseando el/la Sr./Sra. …….. (los Sres. ……..), vender la finca reseñada en el exponente que antecede, y el Sr./Sra. D./Dña. ……..., comprarla, por el presente documento formalizan su compraventa, según las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Que D./Dña. …….. (y D./Dña. ……..), VENDEN, libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de las cuotas de la Comunidad de Propietarios, la finca descrita en el exponente 1º de este documento, a D./Dña. ……..., que compra en usufructo vitalicio, y a D./Dña. …….. que compra la nuda propiedad.

A efectos tanto fiscales como materiales, la total propiedad se distribuye en los siguientes porcentajes: El valor del Usufructo Vitalicio se fija en el ……..% del total del importe de la compraventa, y la Nuda Propiedad en el ……..%, o sea …….. euros al usufructo vitalicio y …….. euros para la Nuda Propiedad.

El usufructo vitalicio se extinguirá al fallecimiento del usufructuario, pasando la plena propiedad del piso al hoy nudo propietario D/Dña. ……..

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa se fija en la cantidad de …….. euros, de los cuales, en cuanto a …….. euros, confiesa la parte vendedora haberlas recibido de la compradora antes del presente acto; y en cuanto a …….. euros; los satisface en este acto el comprador al vendedor mediante ……..

Restando pues pendiente de pago la cantidad de …….. euros, las partes contratantes convienen que, dado que los compradores Sres. …….. - …….., están a la espera de cobro por indemnización por expropiación de la finca de su propiedad en c/ …….. de …….., dicha cantidad pendiente a los vendedores Sres. …….. - …….., las satisfarán a los mismos en plazo de ……..

No obstante y de retrasarse por parte del Ayuntamiento el pago de dicha indemnización, los compradores Sres. …….. - …….., se comprometen a solicitar de inmediato, a partir de la indicada fecha, ante Entidad de Ahorro o Bancaria, la hipoteca necesaria para poder hacer efectiva la parte aplazada que en ningún caso superará en tiempo a …….. a partir de la fecha del presente contrato.

TERCERA.- Los vendedores Sres. …….. - …….., se reservan el dominio de la finca vendida, hasta cuando no hayan percibido la totalidad del precio pactado.

CUARTA.- La parte compradora podrá exigir la elevación del presente documento a escritura pública, el mismo día en que satisfaga la cantidad pendiente de pago, o sea, …….. euros.

QUINTA.- En este acto la parte vendedora, da posesión y entrega las llaves del piso vendido, a la parte compradora, por lo que, a partir de este momento, todos los gastos de comunidad, contribuciones, arbitrios, etc., que por su propiedad se devenguen, serán a su cargo, y los anteriores a este acto, a cargo de la parte vendedora.

SEXTA.- Todos los gastos y tributos que se devenguen por motivos de esta compraventa, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán a cargo de la parte compradora.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, firman los otorgantes el presente documento en duplicado (cuadruplicado) ejemplar, y sometiéndose, para cualquier divergencia en la interpretación del mismo, a los Juzgados y Tribunales de ……..

EL/LOS VENDEDORES EL/LOS COMPRADORES

Modelo 30
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA (I)

En …….. a …….. de …….. de ……..

Por una parte D./Dña. ……..., mayor de edad, y con domicilio en ……..., c/ ……..., con D.N.I. nº …….. C.I.F. ……..

Y por la otra parte D. ……..., mayor de edad, con D.N.I. nº …….. C.I.F. ……..., con domicilio en ……..., c/ ……...

Los reunidos manifiestan obrar cada uno de ellos en su propio nombre e interés, reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN

1º.- Que D./Dña. ……..., es propietario y titular registral del piso-vivienda, sito en ……..., c/ …….. le pertenece a D./Dña. ……..., por compra en el año ……..., a D./Dña. ……..

2º.- Que deseando el Sr./Sra. ……..., vender la finca reseñada en el exponente que antecede, y el Sr./Sra. ……..., comprarla, por el presente documento formalizan su compraventa, según las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Que D./Dña. ……..., VENDE, libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de las cuotas de la Comunidad de Propietarios, la finca descrita en el exponente 1º de este documento, a D./Dña. ……..., que la compra.

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa se fija en la cantidad de …….. euros, de los cuales, en cuanto a …….. euros; los satisface en este acto el comprador al vendedor mediante ……..., sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago de dicha cantidad.

TERCERA.- Las partes contratantes podrán exigir la elevación del presente documento a escritura pública, el mismo día en que se satisfaga la cantidad pendiente de pago, o sea, …….. euros.

La indicada cantidad pendiente de …….. euros, los satisfacerá el comprador en el acto de formalizar escritura pública de la compraventa, fijándose como fecha límite para ello el …….. de …….. de …….. y dicha escrituración se efectuará a favor de D./Dña. …….. u otra persona o entidad que él mismo designe.

CUARTA.- En este acto la parte vendedora, da posesión y entrega las llaves del piso vendido, a la parte compradora, por lo que, a partir de este momento, todos los gastos de comunidad, contribuciones, arbitrios, etc., que por su propiedad se devenguen, serán a su cargo, y los anteriores a este acto, a cargo de la parte vendedora.

QUINTA.- Todos los gastos y tributos que se devenguen por motivos de esta compraventa, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán a cargo de la parte compradora.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, firman los otorgantes el presente documento en duplicado ejemplar, y sometiéndose, para cualquier divergencia en la interpretación del mismo, a los Juzgados y Tribunales de ……..

EL VENDEDOR EL COMPRADOR

Modelo 30
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA (II)

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará “Vendedor”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de ……. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles o se especificará que el objeto de la sociedad es la construcción y venta de inmuebles)

(Afirma/n) …….. bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará “Comprador”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) …….. , número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……/con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que el Vendedor es propietario de la vivienda que no constituye su domicilio familiar y que se describe a continuación.

(Se describirá la vivienda tal como consta en el Registro de la Propiedad)

Vivienda sita en ……..., que linda …….. y tiene una superficie útil de …….. metros cuadrados.

(Le corresponde un coeficiente del …….. por 100 en el total edificio o/en la urbanización/No le corresponde coeficiente alguno por ser vivienda aislada) ……..

Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……., folio ……., libro ……., inscripción ……., finca número ……..

SEGUNDO.- La finca (se halla totalmente libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes o/se halla afecta a una hipoteca a favor del (Banco/Caja) ……., por importe de …….. euros existiendo en el momento presente un principal de …….. euros constituida el día…….. ante el Notario (D./Dña.) …….. inscrita en el Registro de la Propiedad de …….. al tomo …….. libro …….. sección …….. folio …….. finca número …….. a un interés del …….. con vencimientos mensuales/trimestrales de importe …….. correspondiendo a estas viviendas una responsabilidad hipotecaria de ……., o/se halla arrendada a (D./Dña.) ……., mediante contrato de fecha …….. de …….. de …….. de …….. años de duración del que quedan pendientes …….. meses/años o/con contrato anterior a 1985 y sujeto a prórroga forzosa, habiéndose producido una, dos, ……., ninguna subrogación) ……..

TERCERO.- Que la citada finca tiene concedida la correspondiente licencia de ocupación y/o cédula de habitabilidad y tiene los correspondientes servicios de luz, agua y gas, de forma que el Comprador puede conectar éstos sin más requisito que el de firmar el contrato con las respectivas compañías suministradoras.

CUARTO.- El constructor fue el propio vendedor o fue (D./Dña.) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante) …….. o la sociedad …….. con domicilio social en (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con N.I.F. número ……. y el Arquitecto fue (D./Dña.) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) …….. cuyo proyecto y memoria de la vivienda se acompaña como anexos números ……. firmados por las partes en los que se detallan los enseres con los que se entrega la vivienda así como descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

QUINTO.- Que la parte Compradora ha inspeccionado detenidamente la finca - vivienda, objeto del presente contrato de compraventa, habiendo encontrado la misma conforme y los enseres y mobiliario fijo en correcto estado, todo ello sin perjuicio de la reclamación de daños y perjuicios por vicios ocultos o los derechos que le corresponda de acuerdo con el artículo 1591 del Código Civil por el plazo de diez años.

Que interesando a la parte Compradora la adquisición de la finca-vivienda anteriormente descrita y a la Vendedora vender, convienen el presente contrato de compraventa sujeto a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- El Vendedor vende la vivienda descrita en el "MANIFIESTAN PRIMERO" del presente contrato con todos sus derechos y accesorios a (D./Dña./sociedad) ……., (quien compra el 100 por 100 de la citada vivienda o/el …….. por 100 D./Dña. …….. y el …….. por 100 a D./Dña. …….. y el …….. por 100 la sociedad …….. detallando los diferentes compradores) ……..

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa de vivienda, la cantidad de …….. euros que se entregarán en la siguiente forma:

1) En cuanto a …….. euros se reciben en este acto mediante cheque número …….. del (Banco/Caja) ……., para las que este documento sirve de la más formal carta de pago.

2) En cuanto al resto se abonará en los siguientes plazos:

A) Se abonará en varios plazos para cuyo pago se aceptarán las letras de cambio que a continuación se relacionan:

Número	Clave	Vencimiento	Importe
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..

B) …….. euros por todo el día …….. de …….. de ……., en que se otorgará la correspondiente escritura pública, ante el Notario de …….. (D./Dña.) ……., con domicilio en ……., manifestando la parte Compradora que ha elegido ella el Notario citado.

C) En cuanto a la hipoteca que grava el piso, (se cancelará en el acto del otorgamiento de la Escritura Pública de venta a cargo del Vendedor debiendo el mismo depositar en la Notaría el importe necesario para la cancelación y los gastos que se ocasionen hasta la inscripción de la cancelación en el Registro de la Propiedad/se subrogará la parte Compradora con la autorización del Banco/Caja …….. descontándose del precio el importe de principal que quede por cancelar según el último recibo abonado y que será el último que correspondería haber abonado a fecha de la firma de la escritura pública) ……..

D) Estas cantidades no devengan interés alguno si son abonadas a su respectivo vencimiento o devengarán el interés del …….. que ya está incorporado en las cantidades citadas.

TERCERO.- La posesión de la vivienda (se entregará por todo el día en que se firme la correspondiente escritura de compraventa/se entrega en este acto) ……..

CUARTO.- Cuantos impuestos devengue la presente compraventa correrán de cargo de las partes, según Ley, siendo el Impuesto sobre el Valor Añadido de cargo de la parte Compradora, quien lo abonará a la parte Vendedora en la siguiente forma:

a) En cuanto a …….. euros correspondientes al …….. por ciento del precio abonado en el día de hoy, se entrega en este acto a la Vendedora mediante cheque número …….. del (Banco/Caja) ……..

b) En cuanto al resto, (por todo el día …….. de …….. de …….. fecha en la que se otorgará la escritura pública de compraventa/cuando se otorgue la escritura pública de compraventa) ……..

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será abonado por la Vendedora.

QUINTO.- La vivienda se transmite (libre de arrendatarios y ocupantes o/arrendada a (D./Dña.) …….. cuyo contrato y derechos y obligaciones del mismo conoce la parte compradora) y no se halla construida en terreno destinado a la expropiación, ni el edificio está fuera de ordenación urbanística, o sea, en lugar en el que se prevea su derribo.

SEXTO.- La totalidad de los gastos, tasas, impuestos y arbitrios de edificación, urbanísticos o cualquier otro que se deriven de la construcción del edificio, corren enteramente de cargo de la parte Vendedora, y corren de cargo de la parte Compradora (todos los gastos que no sean propios de la urbanización a partir del día de hoy o/todos los gastos que se devenguen a partir del día de hoy) ……..

En cuanto al Impuesto de sobre los Bienes de Naturaleza Urbana o IBI, ha sido abonado por el Vendedor el correspondiente al presente año, sin que se adeude recibo alguno por este concepto y se abonarán los sucesivos por la parte Compradora.

SÉPTIMO.- Justifica la parte Vendedora que se halla al corriente en el pago de gastos de comunidad de la vivienda citada con el correspondiente certificado de la Comunidad de Propietarios que entrega a la parte Compradora por el que certifica no hallarse pendiente de pago alguno al día de hoy a dicha Comunidad, la vivienda objeto de la presente compraventa.

OCTAVO.- En cuanto a la entrega de la vivienda se debe tener en cuenta:

A) En el supuesto de que la Compradora (no abonara las cantidades pactadas en el presente contrato en el plazo y forma establecidos/no se presentara a la firma de la Escritura Pública) ……., podrá la Vendedora dar por resuelto el presente contrato previo requerimiento notarial otorgando a la Compradora un mes para que efectúe el pago con los intereses legales más el importe del requerimiento o exigir judicialmente el cumplimiento del contrato.

En el supuesto que opte por la resolución, el presente contrato quedará sin valor ni efecto alguno haciendo suyas la parte Vendedora (las cantidades que hubiera recibido/el …….. por 100 de las cantidades recibidas hasta el día del requerimiento de la Compradora sin derecho de ésta a reclamar indemnización de clase alguna) …….. y estando obligada a desalojar la vivienda en el plazo de …….. (días/meses) …….. un mes, si se le hubiera hecho la entrega de la posesión.

B) Si la Vendedora no entregara la vivienda en la fecha establecida, la parte Compradora tendrá derecho a deducir de las cantidades que queden pendientes de abonar a la Vendedora la cantidad de …….. euros por día en que se retrase ésta en la entrega de la vivienda.

NOVENO.- Las normas especiales de la Comunidad de Propietarios, son las siguientes, que se transcriben en la escritura de División Horizontal y que se copian a continuación:

……..

o/las normas especiales de la Urbanización en la que se halla la finca, son las siguientes:
……..
……..
……..
……..

DÉCIMO.- En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas, se entregan al comprador sin cargo alguno:

- Copia de la licencia de obras número …….. concedida en fecha …….. por el Ayuntamiento de ……..

- Copia de la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento de ……..

- Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de propietarios (si existieren).

- Contratos de servicios y suministros.

- Justificante de estar el solar y la vivienda al corriente del pago de impuestos.

UNDÉCIMO.- El comprador tiene derecho a elegir el Notario en que se llevará a cabo la Escritura Pública y manifiesta expresamente que lo ha elegido

DUODÉCIMO.- Se entrega al comprador plano con descripción y trazado detallado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, garantías de las mismas y medidas de seguridad contra incendios existentes en el inmueble. Asimismo se acompañan instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial del inmueble en caso de emergencia.

DECIMOTERCERO. Ambas partes con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, se someten a los Tribunales y Juzgados correspondientes al municipio en el cual se halla ubicada la vivienda que es objeto del presente contrato de compraventa.

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 31
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA ANTES O DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (I)

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS

De una parte D./Dña. ……., provisto/a de D.N.I. núm. …….. en su calidad de representante legal de la sociedad ……., con domicilio en …….. calle ……..nº ……., con C.I.F. núm. ……..

Y de otra parte D./Dña. ……., mayor de edad, con domicilio en …….. calle …….. nº …….. provisto de D.N.I. núm. ……..

Las partes se reconocen plena capacidad para celebrar el presente contrato, por lo que así lo acuerdan en base a las siguientes manifestaciones y cláusulas.

MANIFESTACIONES

PRIMERA.- Que la sociedad …….. es la promotora del proyecto de construcción de un edificio en el solar situado en la calle …….. nº …….. de ……..

SEGUNDA.- Que dicho solar está inscrito como finca nº …….. del Registro de la Propiedad nº …….. de …….. libro …….. folio ……..

TERCERA.- Que la propiedad de la mencionada finca es de D./Dña. …….. constando dicha titularidad inscrita en el Registro de la Propiedad.

CUARTA.- Que siendo deseo de las partes formalizar un contrato de compraventa sobre uno de los pisos que constan en el proyecto de construcción que el arquitecto D./Dña. …….. ha realizado y que aún no está construido, acuerdan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Que el objeto de esta compraventa es el piso de …….. metros cuadrados que figura descrito en los planos antes mencionado como piso …….. (1º y 3º por ejemplo) o con la referencia ……..

SEGUNDA.- Que el precio total que el comprador D./Dña. …….. pagará por dicho piso es de …….. euros.

TERCERA.- Que en este acto el comprador D./Dña. …….. entrega la cantidad de …….. euros a cuenta del precio total de la compraventa, sirviendo el presente documento como carta de pago.

CUARTA.- Que se fija como fecha para la entrega de las llaves y por lo tanto para la posesión del piso objeto de este contrato el día …….. de …….. de …….. No obstante, se acepta una prórroga de seis meses para dicha entrega, siempre y cuando el retraso sea debido a causas ajenas a la sociedad …….. promotora de la construcción.

QUINTA.- El comprador D./Dña. …….. pagará los restantes …….. euros el mismo día en que se le haga entrega de las llaves del piso, restándose en su caso aquellas

cantidades que haya podido entregar a cuenta del precio durante el periodo que transcurra desde este documento y el momento de entrega de las llaves.

SEXTA.- Las partes contratantes podrán compelerse recíprocamente a formalizar en escritura pública el presente contrato de compraventa en cuanto se haga entrega del piso objeto de este contrato.

SÉPTIMA.- Los gastos de formalización de escritura pública así como los impuestos que graven dicho acto serán de cuenta del comprador.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente documento por duplicado, en la ciudad y fecha indicadas al principio de este documento.

EL VENDEDOR EL COMPRADOR

Modelo 31
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA ANTES O DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (II)

En …….. a …….. de …….. de …….

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará “Vendedor”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder

comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) ……... con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

(Afirma/n) …….. bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará “Comprador”

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles)

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

PRIMERO.-

1. A) Que el Vendedor (es titular de un derecho de permuta sobre la finca que a continuación se describe en virtud del contrato firmado con quien/es propietario registral de la finca que se detallará a continuación/es propietario de la siguiente finca en virtud del contrato de compra de fecha …….. de …….. de …….. o/de la Escritura Pública de Compra de fecha …….. de …….. de …….. ante el Notario ……..) ……..

Porción de terreno edificable sito en el término de …….. procedente de …….. de superficie …….. metros …….. decímetros cuadrados, equivalentes a …….. palmos cuadrados.

Linda: al frente …….. con …….., derecha entrando con …….., fondo con …….., a izquierda con resto de la mayor de que se segrega.

Inscrito en el Registro de la Propiedad de …….., al tomo …….., libro …….. de …….., folio …….., finca número …….., inscripción ……..

Para una mayor concreción se acompaña al presente plano de la finca descrita que es firmado por las partes como anexo número UNO.

2. B) Que es propietario el Vendedor de la vivienda en construcción que se describe tal como resulta de la Escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal de fecha …….. de …….. de …….. otorgada ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….., copia de la cual se entrega al Comprador, Vivienda en construcción …….. con una superficie útil de ……..

SEGUNDO.-

1. Se entrega al Comprador una copia (del contrato de permuta/del contrato de compraventa/de la escritura pública en virtud de la cual el Vendedor puede transmitir los derechos a que se hace referencia en este contrato) ……..

2. Se entrega al Comprador copia de la Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal.

TERCERO.- Que el (solar/vivienda) …….. anteriormente (descrito/a) …….. (se halla totalmente libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes o/se halla afecto/a …….. a …….. hipoteca del Banco/Caja …….. constituida el día …….. ante el Notario D./Dña. …….. inscrita en el Registro de la Propiedad de …….. al tomo …….. libro …….. sección …….. folio …….. finca número …….. a un interés del …….. con vencimientos mensuales/trimestrales de importe …….. correspondiendo a estas viviendas una responsabilidad hipotecaria de …….., censo, servidumbres de embargo de …….. que se obliga el Vendedor a cancelar a su total costa en el plazo de …….. y justificar dicha liberación a la parte Compradora) ……..

CUARTO.- El constructor es el propio vendedor o es (D./Dña.) …….., (vecino/a) …….. de …….. C.P. …….., (calle, plaza, avenida) …….., número …….., piso …….., con N.I.F. número …….. o con (tarjeta de residencia número) …….., expedida en …….. el día …….. de

…….. de …….. ante …….. o la sociedad …….. con domicilio social en (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con N.I.F. número ……..

QUINTO.- Que interesando a la parte Compradora la adquisición de una vivienda de las que se construirán en la promoción que se está efectuando en la finca …….. sita en (calle/avenida/paraje) …….. convienen el presente contrato de compraventa sujeto a los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.- El Vendedor, vende a (D./Dña.) ……., (quien/es) …….. (compra/n) …….. a razón de …….. por 100 cada uno de ellos (la vivienda a construir sita en ……../que se edificará en el edificio a construir sobre la finca anteriormente descrita o/ que se está construyendo) ……..

SEGUNDO.- La vivienda (se ha descrito anteriormente o/tendrá la siguiente descripción cuando se haga la Declaración de Obra Nueva:

Vivienda en …….. calle/avda. …….. número ……., situada en la planta …….. donde le corresponde la puerta …….. de …….. metros cuadrados de superficie útil, …….. habitaciones, comedor ……., baños ……., servicios, terraza de …….. metros cuadrados) ……..

La vivienda se entregará con cocina equipada de los siguientes electrodomésticos ……., marca ……., modelo ……., más armarios. Los sanitarios serán de la marca ……., modelo …….. Los acabados tendrán las siguientes características …….. El suelo será de …….. (parquet/terrazo/cerámica de ……..) …….. La calefacción será de la marca ……..

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Memoria del Arquitecto (D./Dña.) ……., con domicilio en …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso …….. autor del Proyecto y Director de obra y según el plano de la vivienda que se acompaña firmado por las partes como anexo número …….. en el que se detalla los diversos enseres que se entregarán con la vivienda, así como descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

TERCERO.- El precio de la presente compraventa de vivienda a realizar es la cantidad de …….. euros (en letra y número) que se entregarán en la siguiente forma:

a) En cuanto a …….. euros (en letra y número) se reciben en este acto (mediante cheque número …….. del Banco/Caja ……../en efectivo metálico para las que este documento sirve de la más formal carta de pago haciéndose cargo el comprador de la hipoteca que grava la vivienda por importe de …….. euros de principal según el último recibo por lo que dicha cantidad se descuenta del precio de la vivienda siendo de cargo de la vendedora la cancelación de la misma) ……..

b) En cuanto a …….. euros (en letra y número) se entregarán a la parte Vendedora por todo el día …….. de …….. de …….. (en cuyo momento estará terminada la vivienda/en cuyo momento el Vendedor justificará haber pagado las cargas citadas o/ ……..) ……..

c) En cuanto a …….. euros (en letra y número) se entregarán a la parte Vendedora por todo el día …….. de …….. de …….. en cuyo momento estará terminada la vivienda.

d) En cuanto a …….. euros (en letra y número) se entregarán a la parte Vendedora por todo el día …….. de …….. de …….. en el momento de la firma de la Escritura Pública de venta y puesta a disposición de la vivienda con entrega de la posesión a la parte Vendedora, con la correspondiente Cédula de Habitabilidad y los "boletines" de todos los instaladores.

……..

Estas cantidades no devengan interés alguno si son abonadas a su respectivo vencimiento o devengarán el interés del …….. que ya está incorporado en las cantidades citadas.

CUARTO.- (La vivienda estará terminada, con las mismas características y materiales que las demás que se construyan en la finca/A la vivienda se le incorporarán ya incluido en el precio las siguientes mejoras ……..) ……..

QUINTO.- Se entenderá entregada la vivienda siempre que la Vendedora entregue a la Compradora la Cédula de Habitabilidad de la vivienda y licencia de ocupación si fuera exigida en el Ayuntamiento de …….., así como los correspondientes "boletines" de los instaladores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, …….., para que con ellos pueda contratar la conexión de las mismas a la vivienda.

Se adjunta Memoria de Calidades de la vivienda formando parte del presente contrato como anexo número …….. sometiéndose en su ejecución en todos los detalles a la licencia de obras.

SEXTO.- Los impuestos y gastos serán abonados conforme a ley y a título enunciativo se hace constar que todos los ocasionados por la declaración de obra nueva y constitución de Propiedad Horizontal, licencias o permisos y los que graven la transmisión a favor de la parte Vendedora hasta que la vivienda esté a nombre de la misma en el Registro de la Propiedad serán de cargo de la misma y los de adquisición de la vivienda ya edificada a nombre de la Compradora.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será abonado por la Vendedora.

En cuanto al Impuesto sobre el Valor Añadido deberá abonarle el Comprador al Vendedor en los plazos y forma establecidos en este acto.

El importe de …….. correspondiente al …….. por 100 del precio pagado en el día de hoy se entrega en este acto (mediante cheque ……../en efectivo) ……..

SÉPTIMO.- Todos los gastos de edificación y urbanísticos que ocasione la construcción, hasta la entrega de la obra terminada habitable y con la Cédula de Habitabilidad serán enteramente de cargo de la Vendedora respondiendo de los defectos de la obra en los términos y plazos establecidos en el artículo 1591 del Código Civil.

OCTAVO.- En el supuesto de que el Comprador no abonara las cantidades pactadas en el presente contrato en el plazo y forma establecidos quedará el mismo sin valor ni efecto alguno haciendo suyas la parte Vendedora las cantidades que hubiera recibido de la Compradora (sin derecho de ésta a reclamar indemnización de clase alguna/se retornarán al Comprador el …….. por 100 de las cantidades entregadas hasta el momento en que incurra en morosidad) ……..

NOVENO.- La Vendedora se obliga a entregar la vivienda en el plazo de …….. (meses/año/años) a partir del día de hoy, o sea, por todo el día …….. de …….. de …….. En el supuesto de que no se solicitara y concediera la

licencia de obras en el plazo de …….. meses a contar desde hoy, la parte Vendedora se obliga a entregar a la parte Compradora inmediatamente que sea requerida para ello la cantidad recibida, más el interés legal del dinero más dos puntos por el plazo que medie entre el día de hoy y el día de la devolución efectiva haciéndose constar que los adquirentes desean adquirir la vivienda para destinarla a su domicilio familiar permanente.

DÉCIMO.- En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas, se entregan al comprador sin cargo alguno:

- Copia de la licencia de obras número …….. concedida en fecha …….. por el Ayuntamiento de ……..

- Copia de la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento de ……..

- Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de propietarios (si existieren).

- Contratos de servicios y suministros.

- Justificante de estar el solar y la vivienda al corriente del pago de impuestos.

UNDÉCIMO.- El comprador tiene derecho a elegir el Notario en que se llevará a cabo la Escritura Pública.

DUODÉCIMO.- Se entrega al comprador plano con descripción y trazado detallado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, garantías de las mismas y medidas de seguridad contra incendios existentes en el inmueble. Asimismo se acompañarán instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial del inmueble en caso de emergencia así como instrucciones para el uso y mantenimiento de los productos de la construcción incorporados al edificio y vivienda en particular.

DECIMOTERCERO.- A efectos de cumplimiento del artículo 7 del Real Decreto citado, de la Ley 57/1968 de 27 de julio y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación se pone a disposición del comprador copia del documento de formalización de las garantías para las cantidades recibidas en el día de hoy y las que se entregarán a cuenta antes de la terminación de la obra.

DECIMOCUARTO.- Cualquier modificación de este contrato o de las obras a ejecutar u obras complementarias que desee el comprador o el vendedor tendrán que pactarse necesariamente por escrito.

DECIMOQUINTO.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, se someten a los Tribunales y Juzgados correspondiente al del Municipio en el cual se halla ubicada la vivienda que se adquiere en el presente contrato.

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 32
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOCAL O NAVE INDUSTRIAL

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) …….., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.) …….., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número ……../con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará “Vendedor”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles o se hará constar que el objeto de la sociedad es la construcción y compraventa de inmuebles)

(Afirma/n) …….. bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará Comprador".

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles o se hará constar que el objeto de la sociedad es la compraventa de inmuebles)

Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que el Vendedor es propietario (del/de la) …….. (local/nave industrial) …….. que se describe a continuación.

(Se describirá tal como consta en el Registro de la Propiedad)

(Local/Nave industrial) …….. sita en …….., que linda …….. con una superficie útil de …….. metros cuadrados.

Le corresponde un coeficiente del …….. por 100 (en el total edificio/en el polígono industrial o/no le corresponde coeficiente alguno por ser nave aislada) ……..

Se halla (inscrito/a) …….. en el Registro de la Propiedad de …….., al tomo …….., folio …….., libro …….., inscripción …….., finca número ……..

SEGUNDO.- El terreno sobre el que se ubica el citado local/nave industrial tiene la calificación urbanística de …….., según Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que el vendedor entrega al comprador, el cual renuncia a cualquier reclamación derivada de la calificación urbanística (del/de la) …….. (local/nave industrial) ……..

La finca (se halla totalmente libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes/se halla afecta a una hipoteca a favor del (Banco/Caja) …….., por importe de …….. euros existiendo en el momento presente un principal de …….. euros constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. inscrita en el Registro de la Propiedad de …….. al tomo …….. libro …….. sección …….. folio …….. finca número …….. a un interés del …….. con vencimientos mensuales/trimestrales de importe …….. correspondiendo a estas viviendas una responsabilidad hipotecaria de …….. /se halla arrendada a (D./Dña.) …….., mediante contrato de fecha …….. de …….. de …….. de …….. años de duración del que quedan pendientes …….. meses/años/con contrato anterior a 9 de mayo de 1985 y sujeto a prórroga forzosa, habiéndose producido (una, dos, …….., ninguna) subrogación/es /o aun siendo el contrato posterior a 1985 se halla sujeto a la prórroga forzosa por así estar pactado en el contrato) ……..

TERCERO.- Que la citada finca se halla totalmente terminada, tiene concedida la correspondiente licencia de ocupación y tiene los correspondientes servicios de luz, agua y gas, de forma que el Comprador puede conectar éstos sin más requisito que el de firmar el contrato con las respectivas compañías suministradoras.

CUARTO.- Que la parte Compradora ha inspeccionado detenidamente (el/la) …….. (local/nave industrial) …….. objeto del presente contrato de compraventa, habiendo encontrado la misma conforme, todo ello sin perjuicio de la reclamación de daños y perjuicios por vicios ocultos o los derechos que le corresponda de acuerdo con el artículo 1591 del Código Civil por el plazo de diez años.

QUINTO.- El Comprador desea adquirir (el/la) …….. (local/nave industrial) …….. para la instalación de la actividad de …….., la cual está permitida, según las Ordenanzas Municipales y por autorizarse dicha actividad según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que se acompaña al presente contrato pero no será responsabilidad del vendedor si no se autorizara la actividad para la que se adquiere esta finca ni será causa de anulación del presente contrato.

SEXTO.- (El/La) …….. (local/nave industrial) …….. está (terminado/a) …….. (diáfano/a) …….. con sólo las siguientes instalaciones y divisiones:

……..
……..
……..

Que interesando a la parte Compradora la adquisición del local/nave industrial anteriormente (descrito/a) …….. y a la Vendedora vender, convienen el presente contrato de compraventa sujeto a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- El Vendedor vende (el/la) …….. (local/nave industrial) …….. (descrito/a) …….. en el "MANIFIESTAN PRIMERO" del presente contrato con todos sus derechos y accesorios a (D./Dña./sociedad) ……., (quien/es) …….. compran (el 100 por 100 del citado local/nave industrial o/el …….. por 100 a (D./Dña.) …….. y el …….. por 100 a (D./Dña.) …….. y el …….. por 100 a la sociedad ……..) ……..

(Detallando los diferentes compradores y parte indivisa que adquieren cada uno)

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa la cantidad de …….. euros (en letras y números) que se entregarán en la siguiente forma:

1) En cuanto a …….. euros se reciben en este acto mediante cheque número …….. del (Banco/Caja) ……., para cuyo pago éste documento sirve de la más formal carta de pago.

2) En cuanto al resto se abonará en los siguientes plazos:

Estas cantidades (no devengan interés alguno si son abonadas a su respectivo vencimiento/devengarán el interés del …….. que ya está incorporado en las cantidades citadas) ……..

1. …….. euros por todo el día …….. de …….. de ……., en que se otorgará la correspondiente escritura pública, ante el Notario de …….. D./Dña. ……., con domicilio en ……., manifestando la parte Compradora que ha elegido ella el Notario anteriormente citado.

2. Se abonará en varios plazos para cuyo pago se aceptarán las letras de cambio que a continuación se relacionan:

VENCIMIENTO	NÚMERO	CLASE	IMPORTE	I.V.A.
……..	……..	……..	…….. euros	…….. euros
……..	……..	……..	…….. euros	…….. euros
……..	……..	……..	…….. euros	…….. euros
……..	……..	……..	…….. euros	…….. euros

3. En cuanto a las cargas existentes (al préstamo garantizado con la hipoteca que grava el local/nave industrial/el embargo de ……., se cancelará en el acto del otorgamiento de la Escritura Pública de venta a cargo del Vendedor debiendo el mismo, en cuanto a la hipoteca depositar en la Notaría el importe necesario para la cancelación y los gastos que se ocasionen hasta la inscripción de la cancelación en el Registro de la Propiedad/ se subrogará la parte Compradora con la autorización del Banco/Caja …….. habiéndose descontado del precio, el importe de …….. euros de principal que queda por cancelar según el último recibo abonado y que es el último que corresponderá haber abonado a la fecha de la Escritura Pública) ……..

TERCERO.- En su consecuencia las partes establecen condición resolutoria expresa para el supuesto de impago de las cantidades aplazadas de forma que efectuado requerimiento notarial por el Vendedor para que en un plazo de un mes abone las cantidades pendientes más el importe del interés legal vigente devengado desde el momento del impago hasta el momento del abono, se entenderá y para aquel entonces se declara resuelto el contrato a todos los efectos.

Igualmente se acuerda la resolución del contrato para el supuesto de impago de uno cualquiera o …….. (varios) de los plazos de la hipoteca, mediante notificación fehaciente dirigida al Comprador.

En caso de resolución, en el acto de devolución de la finca del Comprador al Vendedor, aquél tendrá derecho a que se le reembolse el …….. por 100 de las cantidades entregadas con anterioridad a la devolución de la letra o del impago del plazo de la hipoteca que origina la resolución del contrato. El Vendedor retendrá el …….. por 100 citado como compensación libremente acordada por los daños y perjuicios ocasionados y por los derechos de que el Comprador (ha disfrutado sobre la finca durante el tiempo que la misma haya estado en su posesión y disfrute/haya sido titular de la misma por este contrato) ……..

(Se debe justificar y hacer constar los motivos por los que el Vendedor puede hacer suyas las cantidades que se estipule que quedarán de su propiedad para que en caso de procedimiento judicial o pleito se justifique que es correcto que el Comprador haga suya la cantidad que se ha acordado)

CUARTO.- La posesión (del/de la) …….. (local/nave industrial) …….. (se entregará por todo el día en que se firme la correspondiente escritura de compraventa/se entrega en este acto/se entregará el día …….. de …….. de …….. /cuando se desaloje en el mes de …….. por el actual arrendatario o/cuando se proceda al lanzamiento según sentencia de fecha …….. del Juzgado ……..) ……..

QUINTO.- Cuantos impuestos devengue la presente compraventa correrán de cargo de las partes, según Ley, siendo el Impuesto sobre el Valor Añadido de cargo de la parte Compradora, quien lo abonará a la parte Vendedora en la siguiente forma:

a) En cuanto a …….. euros correspondientes al …….. por 100 del precio abonado en el día de hoy, se entrega en este acto a la Vendedora con la correspondiente factura para cuyo pago sirve de formal carta este documento.

b) En cuanto al resto, (por todo el día …….. de …….. de …….. fecha en la que se otorgará la escritura pública de compraventa o/ a cada letra se ha añadido la parte correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido o/ ……..) ……..

SEXTA.- El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será abonado por la Vendedora.

SÉPTIMO.- La totalidad de los gastos, tasas, impuestos y arbitrios de edificación, urbanísticos o cualquier otro devengados con anterioridad al día de hoy, corren enteramente de cargo de la parte Vendedora, y corren de cargo de la parte Compradora (todos los gastos que no sean propios de la urbanización a partir del día de hoy o/todos los gastos que se devenguen a partir del día de hoy o/ ……..) ……..

En cuanto al Impuesto de sobre los Bienes de Naturaleza Urbana o IBI, ha sido abonado por el Vendedor el correspondiente al presente año, sin que se adeude recibo alguno por este concepto y se abonarán los sucesivos por la parte Compradora.

OCTAVO.- Justifica la parte Vendedora que se halla al corriente en el pago de gastos (de comunidad o/comunitarios) …….. en el polígono industrial de la finca citada con el correspondiente certificado de la (Comunidad de Propietarios/Junta de Compensación/Entidad de Conservación) ……..., que entrega a la parte Compradora por el que certifica no hallarse pendiente de pago alguno a dicha Comunidad por (el/la) …….. (local/nave industrial) …….. al día de hoy.

NOVENO.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, se someten a los Tribunales y Juzgados correspondientes al municipio en el cual se halla ubicada la vivienda que es objeto del presente contrato de compraventa.

DÉCIMO.- El comprador conoce que las normas especiales de (la/del) …….. (Comunidad de Propietarios/Polígono Industrial) ……..., son las siguientes, que se transcriben en la escritura de División Horizontal o Normas de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono o Asociación de propietarios que expresamente acepta el comprador.

……..

(Se transcribirán las normas de comunidad o reglamentación interior u otras, y especialmente si en las mismas hay alguna limitación en cuanto al ejercicio de actividad en dicho local)

y/o los Estatutos del polígono que se copian a continuación y que afectan a la finca son las siguientes:

……..
……..
……..
……..

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 33
CONTRATO DE COMPRAVENTA CON CONDICIÓN RESOLUTORIA

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) …….., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……..., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Vendedores)

De otra parte,

(D./Dña.) …….., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……..., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Compradores)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará “Vendedor”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de vender)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a compraventa de inmuebles o que el objeto de la sociedad es la compraventa de inmuebles)

(Afirma/n) …….. bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará “Comprador”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de comprar)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán de los poderes lo que afecta a compraventa de inmuebles o que el objeto de la sociedad es la compraventa de inmuebles)
Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN:

1. El Vendedor es (propietario/a) …….. por el título que luego se dirá, (de la/del) …….. (nave industrial/local comercial/solar) …….. y que se describe a continuación.

(Nota muy importante: En el supuesto de que sea una vivienda ya construida la que se transmite deberá utilizarse el modelo que expresamente se ha redactado para la "compraventa de vivienda ya construida" pues de acuerdo con el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril este contrato deberá reunir los requisitos especiales que se especifican en el modelo citado.

Como mínimo se transcribirán las partes del otro modelo y de éste se copiará el título para que haga referencia expresa a la condición resolutoria y las cláusulas tercera y cuarta del presente debidamente adaptadas a las cantidades y plazos acordados).

A) Descripción.- Se transcribe la descripción según consta en el Registro de la Propiedad.

……..

(Si hay alguna variación en la realidad, respecto del Registro se debe hacer constar)

Le corresponde un coeficiente en el total inmueble de …….. por 100.

(Si es vivienda o local en régimen de Propiedad Horizontal)

B) Título.- (Es de su propiedad por (compra, herencia, donación u otro ……..) ……., según la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario (D./Dña.) …….. (u otro título), o/Aún no tiene título por cuanto la propiedad le corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en el Proyecto de Reparcelación o/ en el Proyecto de Compensación o/ en la herencia de (D./Dña.) …….. pendiente de liquidar de impuestos o de aceptar por los coherederos) ……..

C) Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……..; libro …….. de ……..; folio ……..; finca ……., inscripción ……..

D) Cargas.- (Se detallarán las cargas, hipotecas, servidumbres o afecciones fiscales o urbanísticas existentes a ser posible tal como consten en el Registro de la Propiedad y quién Comprador o Vendedor se hace cargo de la cancelación)

Restan de hipoteca pendiente al día de hoy …….. euros, de principal, justificando el Vendedor que está al día en los plazos vencidos de la misma, mediante entrega al Comprador del último recibo de la hipoteca correspondiente al día …….. de …….. de …….. no quedando pendiente plazo alguno con vencimiento entre ese día y el día de hoy y del que resulta el principal pendiente ya citado de …….. euros.
(Se describirán con detalle los importes y plazos de la hipoteca o los contenidos de las servidumbres y si hay cargas urbanísticas el importe de ellas o de las contribuciones especiales del Ayuntamiento si existen)

E) Arrendatarios y ocupantes.- La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes o arrendada o de la finca está arrendado el piso …….. o el local de …….. a (D./Dña./la sociedad) …….. por el plazo de …….. según contrato de fecha …….. de …….. de …….. con (duración indefinida/prórroga forzosa o hasta el día …….. de …….. de ……..)

F) Se acompaña plano firmado por las partes como anexo al presente contrato.

(Si es una finca rústica o solar e incluso si es un piso y se dispone del plano).

G) Se entrega al Comprador, Certificado del Presidente de la comunidad de que la finca se halla al corriente en los pagos a la comunidad.

2. Los comparecientes, según intervienen, tienen concertado este contrato de compraventa con Condición Resolutoria Expresa que formalizan por el presente con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Vendedor o (D./Dña.) …….. en la calidad en que actúa vende y transmite la finca que se describe en el MANIFIESTAN I al Comprador o a (D./Dña.) …….. y (D./Dña./sociedad) …….. (quien/es) …….. (la compra/n) …….. y (adquiere/n) …….. en pleno dominio con todos sus derechos y accesorios, al corriente en el pago de contribuciones y arbitrios así como de los gastos de comunidad.

SEGUNDA.- El precio de esta venta es la cantidad de …….. euros (en números y letras) que serán abonadas en la siguiente forma:

1. a) En cuanto a …….. euros reconoce la parte transmitente haberlas percibido antes de este acto, en …….. (moneda de curso legal/cheque bancario número ……..) …….. del (Banco/Caja) ……., firmando de dicha cantidad la más eficaz carta de pago.

2. b) En cuanto a …….. euros, la parte adquirente se obliga a satisfacerlos en …….. plazos de …….. euros y vencimientos mensuales correlativos el día …….. de (cada mes consecutivo/cada …….. meses) …….. aceptándose por el Comprador como medio para facilitar y justificar el pago, las siguientes letras de cambio:

Clave	Número	Vencimiento	Importe
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..
……..	……..	……..	……..

Se domicilia el pago de las letras en la cuenta bancaria número …….. (20 dígitos) del Banco ……., sucursal de la (calle, avenida, paseo, plaza ……..), número …….. de …….. (C.P.), localidad ……..

3. (Si existiera hipoteca o cualquier otra carga que asuma el Comprador). La hipoteca constituida por …….. euros y de los cuales queda pendiente de principal …….. euros, la parte Compradora se subroga en la misma, obligándose a abonar cuantos vencimientos sean posteriores al día de hoy o/en cuanto al embargo por importe de …….. euros le asume el Comprador y se obliga a abonar su importe y los gastos que el mismo ocasione.

TERCERA.- Para el supuesto (de impago de uno cualquiera/…….. (varios) de los plazos de la hipoteca o de las cantidades aplazadas en letras debidamente protestadas por el (Banco/Caja) …….. donde se han domiciliado o mediante Notario, o/del embargo citado por todo el día …….. de …….. de ……..) ……..

podrá el Vendedor dar por resuelta la venta mediante notificación fehaciente dirigida al Comprador.

En su consecuencia las partes establecen condición resolutoria expresa para el supuesto de impago de las cantidades citadas de forma que efectuado requerimiento notarial por el vendedor para que en un plazo de un mes abone las cantidades pendientes más el interés legal vigente en el momento del requerimiento, de las mismas por el período de retraso en el pago se entenderá resuelto el contrato a todos los efectos.

En caso de resolución, en el acto de devolución de la finca del Comprador al Vendedor, aquél tendrá derecho (a que se le reembolse el …….. por 100 de las cantidades entregadas con anterioridad a la devolución de la letra o del impago del plazo de la hipoteca/del embargo citado en la fecha acordada que origina la resolución del contrato. El Vendedor retendrá el …….. por 100 citado como compensación libremente acordada por los daños y perjuicios ocasionados y por los derechos de que el Comprador ha disfrutado sobre la finca durante el tiempo que la misma haya estado en su posesión y disfrute o/ haya sido titular de la misma por este contrato) ……..

(Se debe justificar y hacer constar las motivos por los que el Vendedor puede hacer suyas las cantidades que se estipule que quedarán de su propiedad para que en caso de procedimiento judicial o pleito se justifique que es correcto que el Comprador haga suya la cantidad que se ha acordado como por ejemplo haber cobrado rentas, poderlo ocupar y desarrollar actividad en el mismo ……..)

CUARTA.- La posesión (se la reserva el Vendedor hasta el pago del total importe aplazado/se entrega al Comprador quién en el supuesto de impago de la cantidad aplazada o de cualquiera de los plazos que den lugar a la aplicación de la condición resolutoria vendrá obligado a entregar al Vendedor la posesión en los …….. días siguientes al día que venza el plazo otorgado para que se ponga al corriente en los plazos impagados. Caso de que no haga entrega de la posesión en el plazo establecido abonará a partir del vencimiento del mismo, al Vendedor la cantidad de …….. euros por día/mes/porción de mes que se retrase en devolver la posesión) ……..

Podrá el Vendedor retener de la cantidad a devolver el importe que corresponda en relación al tiempo transcurrido desde la notificación hasta la devolución de la posesión.

Podrá el Vendedor depositar ante notario la cantidad a devolver condicionada a que el Comprador devuelva la posesión de la finca que se entenderá entregada mediante comparecencia ante el notario, justificando que deja la finca libre de ocupantes y arrendatarios a disposición del Vendedor. En este supuesto, el Notario hará entrega de la cantidad que resulte a favor del Comprador, deducidas las cantidades acordadas por el retraso en la entrega.

QUINTA.- Los gastos e impuestos de toda clase, que la finca origine a partir del día de hoy, correrán de cargo del Comprador y si se abonan por el Vendedor podrá deducir en el supuesto de aplicación de la condición resolutoria, las cantidades que proporcionalmente debiera haber abonado el Comprador desde el día de hoy hasta el día en que quede resuelto el contrato y si no procediere la aplicación de la condición resolutoria podrá efectuar la reclamación judicial del importe abonado por cuenta del Comprador previa reclamación con …….. días de antelación por cualquier medio del que quede constancia.

SEXTA.- Cualquiera de las partes con independencia de la plena aplicación de la condición resolutoria podrá reclamar a la otra parte cuantos daños y perjuicios le pueda ocasionar el incumplimiento del presente contrato o los perjuicios que se puedan causar al Comprador por las cargas, afecciones o servidumbres que no se hayan hecho constar en el bien objeto de la compraventa.

SÉPTIMA.- Todos los gastos e impuestos que se causen y devenguen por razón del otorgamiento de la escritura pública, serán a cargo de la parte Compradora, siendo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a cargo de la parte Vendedora.

OCTAVA.- La finca objeto de esta compraventa ha sido detalladamente inspeccionada por el Comprador quién conoce los derechos y cargas urbanísticos que a esta finca corresponden habiéndose informado en visita personal de la situación urbanística de la finca en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de …….., en el que se halla la finca.

NOVENA.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio, si le tuvieren, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de ubicación de la finca o a los de ……..

En prueba de conformidad, lo firman en todas sus hojas en el lugar y fecha más arriba indicadas ante los testigos que también firman.

Modelo 34
CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Concedentes)

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, ……..) ……., (soltero, separado, divorciado, emancipado) …….. (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……..

(D./Dña.) ……..

(Para el supuesto de que sean varios los Concesionarios)

ACTUAN:

El primero o primeros a quien o quienes en este contrato se denominará “Concedente”.

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de constituir servidumbres o derechos reales)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán los poderes en lo que afecta a la constitución de servidumbres)

(Afirma/n) …….. bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

El segundo o segundos, a quien o quienes en este contrato se denominará “Concesionario”

1. En su propio nombre (D./Dña.) ……..

2. (D./Dña.) …….. en su propio nombre y/o en el de (D./Dña.) …….. mayor de edad, (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes, gananciales, o ……..) …….. (soltero/separado/divorciado/emancipado) ……., (vecino/a) …….. de …….. C.P. ……., (calle, plaza, avenida) ……., número ……., piso ……., con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia número ……., expedida en …….. el día …….. de …….. de …….. ante ……..) ……., según poderes otorgados ante el Notario de …….. (D./Dña.) …….. el día …….. de …….. de …….. con número de protocolo …….. del que resulta con facultades suficientes para poder comprar y vender bienes inmuebles y del que se transcribe lo necesario para este acto sin que lo no transcrito restrinja o modifique lo que se transcribe.

(Se debe transcribir toda la parte de los poderes por los cuales se justifica la facultad de constituir servidumbres)

3. Como Administrador de la sociedad …….. con N.I.F. número …….. y domicilio en …….. calle …….. número …….. constituida el día …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. resultando su nombramiento como (Administrador o Consejero delegado o apoderado) …….. de la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. con el número …….. de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de …….. a la hoja ……., inscripción número …….. manifestando que los poderes no le han sido revocados o modificados, transcribiéndose a continuación lo pertinente a las facultades para este acto.

(Se transcribirán de los poderes la parte que permite constituir servidumbres)
Afirman bajo su responsabilidad que los poderes o el nombramiento no le han sido revocados, limitados, ni caducados.

Reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para acordar el presente contrato.

MANIFIESTAN

1. El Concedente que es propietario por el título que luego se dirá, de la finca que en el presente contrato se denominará “fundo sirviente” y que se describe a continuación.

A) Descripción.- Se transcribe según consta en el Registro de la Propiedad.

……..

(Si hay alguna variación en la realidad respecto del Registro se debe hacer constar)

B) Título.- Es de su propiedad por (compra/herencia/donación u otro) ....., según la escritura de fecha …….. de …….. de …….. del Notario (D./Dña.) …….. (u otro título/aún no tiene título por cuanto la propiedad le corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en el Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Urbanización/le corresponderá por la adjudicación que se le efectuará en la herencia de (D./Dña.) …….. pendiente de liquidar de impuestos o de aceptar por los coherederos) ……..

C) Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de …….., al tomo ……..; libro …….. de ……..; folio ……..; finca ……., inscripción ……..

D) Cargas.-

(Se detallarán las cargas, hipotecas, servidumbres o afecciones fiscales o urbanísticas existentes a ser posible tal como consten en el Registro de la Propiedad)

E) Arrendatarios y ocupantes.- La finca se halla (libre de arrendatarios y ocupantes /arrendada /de la finca está arrendado el piso …….. o el local) …….. de …….. a (D./Dña.) …….. o a la sociedad …….. por el plazo de …….. según contrato de fecha …….. de …….. de …….. con (duración indefinida/prórroga forzosa/hasta el día …….. de …….. de ……..).

Se hace constar expresamente que la existencia del citado arrendatario no impide ni dificulta la constitución de la servidumbre que se establece en el presente contrato.

F) Se acompaña plano de la finca firmado por las partes como anexo al presente contrato. Documento anexo número UNO

2. El Concesionario es propietario por el título que luego se dirá, de la finca que en el presente contrato se denominará “predio dominante” y que se describe a continuación.

(Se reproducirán para esta finca los apartados A al F del anterior MANIFIESTAN pero referidos a esta finca, haciendo constar en la letra F): “Documento anexo número DOS”)

3. Los comparecientes, según intervienen, tienen concertada la constitución de una servidumbre de (luces y vistas /luces /vistas /paso /acueducto /conducción de aguas /conducción de agua subterránea, etc...) …….. que formalizan por el presente con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Concedente o (D./Dña.) …….. en la calidad en que actúa constituye sobre la finca de su propiedad descrita en el “MANIFIESTAN I” del presente contrato y a favor de la finca propiedad del Concesionario descrita en el “MANIFIESTAN II” (D./Dña./sociedad)

…….. quien la acepta, una servidumbre de (luces y vistas /luces /vistas /paso /acueducto /conducción de aguas /conducción de agua subterránea, etc.) …….., todo ello de acuerdo con los pactos que a continuación se establecen.

SEGUNDA.- Constituye la servidumbre, el derecho a:

(A continuación se hará constar el objeto de la servidumbre

Ejemplo: Si es una servidumbre vista de acueducto: "a poder construir sobre el linde o lindes a nivel del suelo y con una altura máxima de …….. centímetros sobre dicho nivel y a lo largo de …….. metros lineales con una anchura de …….. centímetros, una acequia para conducir aguas desde el canal público cercano a la finca propiedad del Concesionario o predio dominante ……."

Para poder mantener dicho acueducto tendrá un derecho de paso permanente de …….. centímetros de ancho a lo largo de todo el acueducto por el lado que da al interior de la finca o/ Dicho paso sólo podrá usarse única y exclusivamente para reparar el acueducto pero no para ningún otro fin ni podrá ser ocupado de forma temporal o/permanente que no sea para el fin citado y si es de paso de personas o vehículos se hará constar las medidas por donde puedan pasar y si el paso es permanente o sólo en determinadas épocas del año o durante un plazo determinado, por ejemplo por mientras se ejecuten unas obras)

Se acompaña plano firmado por las partes en el que se grafía la servidumbre sobre el predio sirviente. Documento anexo número TRES.

TERCERA.- El Concedente recibe en este acto por parte del Concesionario la cantidad de …….. euros, como pago a tanto alzado por la constitución a su favor de dicha servidumbre.

CUARTA.- La servidumbre se constituye (por tiempo ilimitado/por tiempo de …….. años) ……..

La servidumbre citada quedará extinguida por (el transcurso de …….. años/por obtener licencia de construcción sobre el suelo por parte del Concedente/por devenir finca urbana el predio sirviente/extinguirse la concesión de aguas por parte de la Entidad propietaria del canal de riego/si el Concesionario tuviera acceso directo a la vía pública/en el supuesto de que el Concedente transmitiera la finca después de transcurridos …….. años/cualquier otro que expresamente se pacte) ……..

QUINTA.- Los gastos e impuestos de toda clase que origine el presente correrán de cargo del Concesionario quién se obliga a liquidar de impuestos este documento y a entregar copia del mismo, una vez liquidado, al Concedente.

SEXTA.- En cuanto a los gastos de conservación de la servidumbre (camino de acceso en un supuesto de servidumbre de paso/cuidado de la canalización de aguas para que no cause perjuicios a la finca sirviente y para que pueda seguir prestando el servicio de agua u otros) …….. correrán enteramente a cargo del Concesionario de la servidumbre obligándose a abonar cuantos daños y perjuicios causen por la mala conservación al Concedente.

SÉPTIMA.- El predio dominante no podrá permitir (que el agua se utilice en beneficio de otra finca que no sea el predio dominante en caso de servidumbre de acueducto/no permitirá el paso por dicha servidumbre de paso constituida a terceras personas o vehículos que no tengan como destino último el predio dominante o cualquier otra limitación que se acuerde establecer al uso de la servidumbre) ……..

OCTAVA.- La servidumbre que se constituye no afecta ni directa ni indirectamente a las fincas colindantes ni a terceros.

NOVENA.- Cualquiera de las partes podrá exigir a la contraria para que eleve a escritura pública el presente contrato y pueda tener acceso al Registro de la Propiedad y caso de que no lo hiciera, una vez requerido, podrá formular la oportuna reclamación judicial para que el Juez en nombre de quien se niegue a elevarle a escritura pública pueda otorgar el correspondiente documento público que tenga acceso al Registro de la Propiedad para que conste en el mismo la inscripción de la presente servidumbre.

DÉCIMA.- Ambas partes con renuncia a su fuero propio, si le tuvieren, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de ubicación de las fincas dominante y sirviente, objeto del presente contrato.

En prueba de conformidad, lo firman en lugar y fecha más arriba indicados, en todas sus hojas de papel común.

Modelo 35
CONTRATO DE CUENTA EN PARTICIPACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A LA VENTA

En …….. a …….. de …….. de …….

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes/gananciales, separado/a, soltero/a, emancipado/a) ……., con domicilio en (calle, plaza, avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. de …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia) ……..

(D./Dña.) ……..,

(D./Dña.) ……..

(D./Dña.) ……..

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., (casado/a) …….. (en régimen de separación de bienes/gananciales, separado/a, soltero/a, emancipado/a) ……., con domicilio en (calle, plaza, avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. de …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con (N.I.F. número …….. /con tarjeta de residencia) ……..

ACTUAN

El ……., (en nombre propio/en nombre y representación de (D./Dña.) …….. según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., (D./Dña.) ……., con número de protocolo ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes/de la sociedad …….. con domicilio social en …….. C.P. …….. (calle/plaza/avenida) ……., número …….. N.I.F. número ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., (D./Dña.) ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número ……..) ……..

El segundo ……..

El tercero ……..

……..

El (Sr./Sra./sociedad) …….. es el (GESTOR/A) …….. de la presente cuenta en participación y con este carácter comparece en este contrato.

(Si es una sociedad se harán constar los datos de la misma en la forma más arriba indicada)

Y reconociéndose mutuamente todos los comparecientes la capacidad necesaria para la firma del presente contrato,

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que (D./Dña./sociedad) ……., (es/son) …….. (propietario /a /os /as) …….. de la siguiente finca en la siguiente proporción: (D./Dña./la sociedad) …….. en un …….. por 100, (D./Dña./la sociedad) …….. en un …….. por 100, ……..

Solar sito en …….. C.P. ……., con frente a la (calle/plaza/avenida) ……., donde le corresponde el número ……..

Tiene una superficie …….. metros cuadrados.

Linda: al frente, en …….. metros lineales con ……., derecha entrando, en …….. metros lineales con ……., fondo, en …….. metros lineales con …….. y con ……., a la izquierda en …….. metros lineales …….. con ……..

Inscrito en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……., libro …….. de ……., folio ……., finca número ……., inscripción ……..

(Si hay variaciones respecto de la descripción existente en el Registro de la Propiedad debe hacerse constar a continuación, expresando en qué constan las diferencias)
……..

SEGUNDO.- Se halla libre de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y tiene la posesión de la misma quien consta como (propietario/a) ……., por lo que no existe impedimento legal o de hecho de clase alguna para que sobre el terreno citado, pueda inmediatamente iniciarse la ejecución de la obra que es objeto del presente contrato.

TERCERO.- Sobre el solar que tiene la calificación urbanística de ……., (se ha obtenido Licencia de Obras del Ayuntamiento de ……., expediente número …….. concedida el día …….. de …….. de …….. para construir un edificio, habiendo redactado el proyecto el Arquitecto ……., todo ello de acuerdo con las Normas Urbanísticas en vigor en el municipio citado/se dispone del correspondiente Certificado de Aprovechamiento Urbanístico, según el cual se puede ejecutar un edificio de …….. plantas, sótano de …….. metros cuadrados cada una, planta baja de …….. metros y ……., plantas altas de …….. metros cuadrados, cada una de ellas, salvo la …….. última que será de …….. metros cuadrados) ……..

CUARTO.-

1. Quien ha obtenido la licencia ha abonado cuantas tasas y gastos ha ocasionado la obtención de la Licencia de Obras, (así como ha constituido los avales que solicitaba el Ayuntamiento, a fin de garantizar que las aceras y el frente de calle quedarán en el mismo estado que actualmente se hallan/están pendientes de constitución los avales que garantizan el restablecimiento de las aceras y frente de calle y se adeudan al Ayuntamiento las siguientes cantidades por tasas y ……../Las cantidades abonadas por los conceptos citados se tendrán en cuenta a efectos del presente contrato y su reembolso en la parte que corresponda a quien ha abonado las mismas).

2. Se acuerda por todos los aquí presentes encargar al Arquitecto (D./Dña.) ……., con domicilio en …….. C.P. ……., (calle, plaza, avda.) ……., número ……., piso …….. para que redacte el correspondiente Proyecto básico para la obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Obras, conviniéndose que debe estar presentado en el Ayuntamiento, en un plazo no superior a …….. días y obtenida la licencia en un plazo no superior a …….. meses, entendiéndose ya para aquel entonces que si no se obtiene la licencia en el plazo estipulado de …….. meses se dejará sin efecto el presente contrato, (viniendo obligadas las partes a abonar el importe que haya que desembolsar para la obtención de la correspondiente licencia, ya que se considera cualquiera que sea el momento en que se obtenga, de cargo de todos los aquí presentes los gastos que la misma ocasione/con devolución de las cantidades entregadas por los cuenta-partícipes) …….. Si en dicha licencia después de concedida se subroga en ella otra persona física o jurídica o en base a la misma se ejecuta el edificio por quien actualmente es titular del solar, deberá reembolsar a los demás aquí comparecientes las cantidades que hubieren satisfecho.

QUINTO.- Todos los aquí comparecientes por ser o profesionales de la construcción o personas relacionadas con la construcción, conocen y aceptan los riesgos que la construcción que se proyecta puede traer consigo, así como la posibilidad de que no se venda el edificio o los diversos departamentos en el plazo que los aquí comparecientes estiman en …….. meses, pero ello no será causa en modo alguno de resolución del presente contrato, ni que las partes puedan pedirse entre sí compensaciones o resarcimiento de daños y perjuicios.

Que estando interesados todos los aquí comparecientes en la forma que se dirá, en la ejecución del edificio, a que se ha hecho referencia, convienen el presente contrato de CUENTA EN PARTICIPACION en la construcción de un edificio destinado a la venta, de acuerdo con los siguientes,

PACTOS:

PRIMERO.- Los aquí comparecientes se comprometen y obligan a aportar los importes necesarios, que se dirán al (gestor/a) …….. para construir un edificio en el solar sito en el número …….. de la (calle/avenida/plaza) …….. del municipio de …….. mediante las aportaciones por cuenta en participación que se denominar :

“Cuenta en participación del edificio sito en ……..”
El (gestor/a) …….. se compromete en su propio nombre y bajo su responsabilidad individual a construir el edificio mencionado en el plazo de …….. meses/años con las cantidades abonadas por los partícipes las cuales quedan estrictamente afectas a tal fin.

SEGUNDO.- El edificio que se construye está destinado a ser vendido por departamentos (pisos y locales), o en su totalidad, (una vez terminada la edificación/ durante la construcción o con posterioridad a la terminación de la construcción de la planta …….. o ……..) ……..

TERCERO.- Se estima que el total coste de la ejecución de la obra con todos y cada uno de los gastos incluidos todos y cada uno de los desembolsos que es necesario efectuar asciende a la cantidad de …….. euros que sólo de forma indicativa se detallan:

Solar:	…….. euros
Licencias de Obras:	…….. euros
Honorarios de proyecto:	…….. euros
Honorarios de dirección:	…….. euros
Honorarios de arquitecto:	…….. euros
Honorarios de aparejador:	…….. euros
Rebaje:	…….. euros
Estructura:	…….. euros
Tabiquería:	…….. euros
Ejecución de cubierta:	…….. euros
Carpintería:	…….. euros
Suelos:	…….. euros
Sanitarios:	…….. euros
Revoques y acabados:	…….. euros
Impuestos:	…….. euros
Gastos de administración:	…….. euros
Gastos bancarios:	…….. euros
……..	…….. euros

	…….. euros

CUARTO.- (Por todo ello y sin perjuicio de que a lo largo de la construcción puedan irse vendiendo pisos/conviniéndose que no se venderá el edificio hasta la total terminación o/es precisa la cantidad de …….. euros, hasta la ejecución y la obtención de las correspondientes licencias de ocupación o cédulas de habitabilidad) ……..

QUINTO.- Que los aquí comparecientes se comprometen y obligan a aportar las siguientes cantidades para la ejecución de la obra.

(D./Dña.) ……..., …….. euros equivalentes al …….. por 100 del total importe que se prevé aportar.

(D./Dña.) ……..., …….. euros equivalentes al …….. por 100 del total importe que se prevé aportar.

(D./Dña.) ……..., …….. euros equivalentes al …….. por 100 del total importe que se prevé aportar.

Las cantidades anteriormente indicadas se irán aportando a medida que sean necesarias para lo que el (Gestor/a) …….. reclamará los importes con una anticipación no inferior a …….. días respecto a la fecha en que deba efectuarse el pago.

El tener que aportar hasta un …….. por 100 más de lo previsto se considera normal y se acepta por la totalidad de los cuenta-partícipes sin que ello varíe las obligaciones que se adquieren en el presente contrato.

SEXTO.- Se nombra (Gestor/a) …….. a los efectos del artículo 243 de la Ley del Código de Comercio, a (D./Dña./sociedad) ……., con el domicilio anteriormente indicado.

SÉPTIMO.- (El/la) …….. (Gestor/a) …….. vendrá (obligado/a) …….. a llevar las cuentas detalladas de la obra que se ejecuta, conservar todos y cada uno de los

justificantes de los pagos y solicitar los fondos necesarios con la debida antelación para poder hacer frente a las facturas que presenten el constructor o los profesionales.

OCTAVO.- Mensualmente el gestor presentará una situación de cuentas a origen de los gastos y desembolsos que hayan efectuado los cuenta-partícipes, a cuyo efecto se reunirán las partes todos los días …….. de cada mes, en el domicilio (calle/plaza/avenida) ……..., número …….., piso …….. salvo en los que sean sábados o festivos que se adelantarán al día inmediatamente anterior.

Dichas reuniones se iniciarán con la presentación por parte del (Gestor/a) …….. de los gastos efectuados en el mes anterior, los pagos que haya realizado, las reclamaciones que se le hayan efectuado y facilitando cuanta información pidieran los cuenta-partícipes, levantándose un acta de los acuerdos tomados y del estado de las cuentas, gastos, ingresos y previsiones de pagos haciendo constar la aprobación o no aprobación de las cuentas y justificantes presentados.

NOVENO.- A efectos de la distribución de beneficios se establece que el valor del solar es de …….. euros por lo que la propiedad del mismo participará en los beneficios o pérdidas como si hubiera aportado ese importe en el total que se invierta en la ejecución de la obra.

DÉCIMO.- (Concluida la venta se procederá al reparto de beneficios o a la reclamación de las pérdidas que haya ocasionado la operación, participando unos y otros en la proporción en que hayan aportado los fondos en los plazos establecidos/Iniciadas las ventas de los diversos departamentos mensualmente el Gestor/a entregará a cuenta a los cuenta-partícipes las cantidades que por las ventas se fueron recuperando o/ ……..) ……..

UNDÉCIMO.- Si algún cuenta-partícipe no aportara los fondos a que se ha comprometido, el (Gestor/a) …….. podrá reclamarle el pago incluso judicialmente respondiendo el moroso de cuantos gastos y perjuicios ocasione al resto de cuenta-partícipes.

DUODÉCIMO. El (Gestor/a) …….. como retribución por su gestión bien realizada cobrará el …….. por 100 del total de la inversión efectuada (incluido el valor del solar/no incluido el valor del solar/el …….. por 100 de los beneficios obtenidos al terminarse la venta de los diversos departamentos o/del edificio) ……..

DECIMOTERCERO. El presente contrato se extinguirá:

- Por acuerdo de las partes.
- Por cumplimiento del plazo marcado en el mismo respecto a la concesión de licencia o ejecución de las obras en el plazo establecido.
- Por imposibilidad de ejecución o conclusión del objeto para cuya realización se estipularon las presentes cuentas en participación.
- Por muerte o quiebra del (Gestor/a) ……..
- Por quiebra o concurso de alguno de cuenta-partícipes.

DECIMOCUARTO.- Los impuestos que se devengaren como consecuencia de la constitución del presente contrato de cuentas en participación se abonarán conforme a ley.

DECIMOQUINTO.- Todos los comparecientes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la población en la que se halla el solar sobre el que se proyecta la construcción.

En prueba de conformidad, firman el presente por (duplicado/triplicado ……..) …….. ejemplar, uno para cada firmante.

El Gestor/a Los cuenta-partícipes

CAPÍTULO 6

OTROS CONTRATOS

Modelos:

35. **Contrato de ejecución de obras**
36. **Contrato de permuta (I y II)**
37. **Contrato de permuta de solares por la ejecución de obras de urbanización**
38. **Contrato de permuta de solares a cambio de edificación y dinero sin condición resolutoria**
39. **Contrato de permuta de solares a cambio de edificación con condición resolutoria**
40. **Contrato de permuta de solares a cambio de edificación con condición resolutoria pospuesta a la hipoteca para la construcción de la edificación**
41. **Contrato de ejecución de vivienda unifamiliar**
42. **Contrato de ejecución de edificio plurifamiliar**
43. **Contrato de compraventa de vivienda nueva, libre y de protección oficial recomendado por la comisión de cooperación de consumo**

Modelo 36
CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS

De una parte

(D./Dña.) ……..., mayor de edad, de profesión ……..., con domicilio en (calle/plaza/avenida) ……..., número …….. piso …….. puerta …….. de …….. D.P. ……..., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. número ……..

De otra parte,

(D./Dña.) ……..., mayor de edad, de profesión ……..., con domicilio en (calle/plaza/avenida) ……..., número …….. piso …….. puerta …….. de …….. D.P. ……..., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. número ……..

ACTUAN

El primero, a quien se denominará Propiedad en este documento, (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en D.P. …….. Población ……..., calle/plaza/avenida ……..., número …….. N.I.F. número ……..., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……..., D./Dña. ……..., con número de protocolo ……..., inscrita en el Registro Mercantil de ……..., inscripción ……..., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario D./Dña. …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……..., tomo ……..., hoja número ……..) ……..

El segundo, a quien se denominará Contratista en este documento, en (nombre propio/en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en …….. D.P. ……..., calle/plaza/avenida ……..., número …….. N.I.F. número ……..., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……..., D./Dña. ……..., con número de protocolo ……..., inscrita en el Registro Mercantil de ……..., inscripción ……..., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario D./Dña. …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……..., tomo ……..., hoja número ……..) ……..

Reconociéndose capacidad suficiente para la firma del presente contrato, tal como actúan suscriben el presente contrato de:

Construcción de la obra sita en la población de …….. en (calle/plaza/avda./paraje) …….., consistente en la construcción de un edificio de …….. viviendas más (locales comerciales/centro comercial/edificio de oficinas/nave industrial u otro) …….., según el proyecto del Arquitecto (D./Dña.) …….. para el que ha sido concedida licencia de edificación por el Ayuntamiento de …….. en sesión de fecha …….. de …….. de ……..

Se designa como domicilio a efectos de notificaciones de las partes el domicilio social que anteriormente se ha consignado.

La Propiedad es titular dominical de la siguiente finca que se describe, tal como consta en el Registro de la Propiedad de …….., inscrita al tomo …….., libro de …….., folio …….., finca registral número …….. libre de cargas y arrendatarios u ocupantes.

Solar sito en ……..

El presente contrato se acuerda según los siguientes

PACTOS

1.- OBJETO

1.1. Tiene como fin el presente contrato la ejecución por parte del Contratista y pago por parte de la Propiedad de la obra a que anteriormente se ha hecho referencia y que se concreta en los siguientes documentos que forman parte íntegra del presente contrato.

1º Copia de la Licencia de Obras, otorgada por el Ayuntamiento de …….. el día …….. de …….. de ……., expediente número ……..

2º Cuadros de Precios y Presupuesto.

3º Plan de desarrollo en el tiempo de las obras.

4º Planos de las obras a ejecutar.

5º Pliego de Condiciones Técnicas.

6º Plan de Seguridad e Higiene.

7º Formará también parte del presente contrato, el Acta que las partes levanten como comprobación del replanteo de las obras.

Los anteriores documentos forman los anexos números UNO al SEIS al que se incorporará el Acta de Replanteo.

1.2. Siempre prevalecerá lo establecido en los pactos del presente contrato, en caso de discrepancia entre el contrato y el contenido que tengan los anexos anteriormente citados.

1.3. Con anterioridad a la firma de este contrato, el Contratista ha revisado e inspeccionado el terreno donde se realizará la obra y sus alrededores, así como las vías de comunicación con el mismo, habiendo tomado cuantos datos son necesarios o convenientes para la realización de la misma.

Conoce el Contratista todas y cada una de las normas tanto urbanísticas como fiscales, laborales y de seguridad que deben cumplirse en la ejecución de la obra, así como que dispone

de capacidad técnica y económica suficiente para el buen fin de la misma que es la conclusión y entrega de la obra a la Propiedad, una vez terminada.

1.4. Son obligación (del/de la) …….. (Contratista/Propiedad) …….., la ejecución de toda clase de trabajos topográficos, reconocimientos, ensayos, análisis del terreno, sondeos u otros que puedan venir insuficientemente detallados en el proyecto de obras y que la buena ejecución de la misma requiera complementar.

1.5. Es obligación del Contratista el coordinar la adquisición de materiales, para lo cual ha comprobado que en la zona hay posibilidades reales de obtener la totalidad de los materiales necesarios para la correcta ejecución de la obra a que se refiere el presente contrato.

1.6. El contrato se establece sobre la base de que las obras se han de ejecutar de forma continuada con estricto respeto al plan de obras establecido y sin que el Contratista pueda por conveniencia del mismo, suspender los trabajos en la obra, aun en el supuesto de que la misma se fuera realizando con adelanto sobre el programa previsto.

2.- REPRESENTANTES DE LA PROPIEDAD Y DEL CONTRATISTA

Para la correcta ejecución de la obra y una mayor rapidez en cuanto a las comunicaciones sobre la misma, se nombran por parte de la Propiedad y del Contratista, representantes de los mismos en la obra, a los siguientes técnicos.

Por parte de la Propiedad

(D./Dña.) …….., mayor de edad, de profesión …….., con domicilio en (calle/plaza/avenida) …….., número …….. piso …….. puerta …….. de …….. D.P. …….., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. número ……..

y como suplente a

(D./Dña.) …….., mayor de edad, de profesión …….., con domicilio en (calle/plaza/avenida) …….., número …….. piso …….. puerta …….. de …….. D.P. …….., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. número ……..

Y como representante del Contratista se nombra a

(D./Dña.) …….., mayor de edad, de profesión …….., con domicilio en (calle/plaza/avenida) …….., número …….. piso …….. puerta …….. de …….. D.P. …….., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. número ……..

(Éste tendrá las atribuciones del jefe de obra, sin perjuicio del técnico director de las mismas, que es el Arquitecto (D./Dña.) ……..)

y como suplente a

(D./Dña.) …….., mayor de edad, de profesión …….., con domicilio en (calle/plaza/avenida) …….., número …….. piso …….. puerta …….. de D.P. …….., población …….., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. número ……..

Ambas partes se comprometen y obligan a no renunciar, destituir o cancelar el nombramiento de las personas que se ha indicado sin previamente haberlo comunicado con ocho días de antelación a la otra parte y haber expresado los motivos por los cuales se cancela dicho

nombramiento y pudiendo en todo caso, la otra parte, formular las alegaciones que tuviera por conveniente a efectos de que quede constancia. A continuación se redactará un anexo al presente contrato en el cual se especificará desde qué día quedan nombrados los nuevos representantes de la Propiedad o del Contratista.

El nombramiento supone que tanto por parte de la Propiedad como del Contratista, otorgan poderes suficientes a los nombrados para que los mismos puedan representarles en relación con dicha obra ante toda clase de autoridades y organismos y en especial, las partes se obligan a asumir las decisiones que sus representantes hayan adoptado, siempre que las mismas se refieran a la obra objeto del presente contrato.

3.- PRECIO

3.1. El precio de ejecución de la obra es el de …….. euros, al cual se le deberá añadir el Impuesto sobre el Valor añadido al tipo vigente en cada momento en el que se expida la correspondiente certificación de obra junto con la factura.

Este precio al estar determinado por el cuadro de precios unitarios a que anteriormente se ha hecho referencia y que se acompaña como anexo a este contrato, sufrirá los aumentos o disminuciones que correspondan en base a las unidades de obra ejecutadas, previa la correspondiente medición por los representantes de ambas partes.

3.2. El precio de la obra ejecutada en más o en menos, se calculará de acuerdo con el cuadro de precios y si no estuvieran previstos dichos precios según precios contradictorios acordados por las partes, teniendo en cuenta los precios de mercado y tomando como referencia en los que sean semejantes los precios establecidos en el Cuadro de Precios y Presupuestos del presente contrato.

3.3. Forman parte de los precios unitarios que se consignan en este documento todos los necesarios para la ejecución de la obra y en su consecuencia, bajo concepto alguno podrá el Contratista alegar aumento de coste respecto al precio pactado y a efectos puramente orientativos se hace constar que dentro de dicho importe ya se comprenden:

- Todos los gastos, permisos o licencias del Contratista, necesarios para la ejecución de esta obra concreta o los necesarios para el ejercicio de la actividad en general, pues en cuanto a las tasas por la Licencia Municipal han sido ya abonadas por la Propiedad o en todo caso corren de cargo de la misma obligándose ésta a sufragarlas, si no lo hubiera hecho, para no ocasionar la paralización de la obra de forma directa o indirecta.

- Los impuestos, arbitrios y tasas que ocasione el presente contrato.

- Los gastos de replanteo, ensayo y materiales, control de ejecución, toda clase de pruebas, incluido el control de calidad, de cuyo resultado deberá dar copia a la Propiedad.

- Los gastos generales del Contratista, el funcionamiento de su empresa, salarios, alquileres y cualquier otro que fueren de su cargo, bien sea por la presente obra o en general.

- Los gastos de toda clase de construcciones de instalaciones auxiliares o el traslado de las instalaciones desde otro lugar o de los equipos de maquinaria y su instalación como son grúas, montacargas u otros.

- Gastos de retirada de escombros, materiales, tierras y restos de construcción a vertedero.

- Gastos de reposición de asfaltado, caminos o reparaciones en vías públicas por deterioros que se produzcan por la construcción de la obra, incluidas aceras.

- Mantenimiento y conservación de los alrededores de la obra para que no existan deshechos, restos o escombros de la misma fuera del ámbito donde se ejecuta la obra.

- Los gastos de toda clase de mano de obra tanto directa como indirecta.

- Pago de Seguros Sociales en el más amplio sentido, incluidos los necesarios para la seguridad e higiene en el trabajo, así como las Mutuas que sean de obligado cumplimiento.

- La energía, agua, combustible y comunicaciones que sean precisas para la ejecución.

- Señalizaciones de todas clases que sean obligatorias de acuerdo con la legislación en vigor o incluso convenientes para evitar accidentes, tanto en la obra como a las personas que transiten por las cercanías de la misma.

- Pago de los Seguros de construcciones y responsabilidad civil.

- Cuantos trabajos de topografía o planos sean necesarios para la ejecución de la obra.

4.- VARIACIONES EN LA OBRA

4.1. La Propiedad y con una anticipación mínima de quince días al momento previsto para la ejecución de una determinada parte de la obra, podrá suprimirla o modificarla, siempre que las variaciones que se prevean no superen en más o en menos el …….. del total de la obra contratada.

4.2. No dará lugar a pago de cantidad alguna por parte de la Propiedad, las modificaciones en obra que hayan sido propuestas por la Dirección de Obra sin la conformidad de la Propiedad por la ejecución de detalles o mayores costes en la ejecución por una incorrecta interpretación respecto de los planos de obra.

5.- PRECIOS UNITARIOS

Los precios unitarios que constan en el cuadro de precios y presupuesto se consideran precios cerrados e inamovibles.

6.- NUEVAS UNIDADES DE OBRA

En el supuesto de que en el desarrollo de la obra se entendiera necesario el ejecutar nuevas obras o ampliar las ya previstas, los representantes de la Propiedad y del Contratista formularán el correspondiente proyecto, así como determinarán los precios a aplicar, pero para la aprobación de los mismos será preciso la conformidad expresa de la Propiedad, partiendo siempre de las valoraciones y precios vigentes en el presente contrato y en el supuesto de que no existieran precios de unidades simples aplicables a la unidad de la obra, se determinarán contradictoriamente entre la Propiedad y el Contratista.

En caso de discrepancias las partes acudirán a la cláusula de arbitraje a efectos de resolver las diferencias y ambas partes se obligan a aceptar inmediatamente sin recurso de clase alguna lo establecido en la cláusula de arbitraje a los efectos de que no se produzcan paralizaciones en la obra.

Si la unidad de obra se ha ejecutado sin consentimiento de la Propiedad por motivos de urgencia o necesidad y al ser certificada la misma, no fuera aceptada por la Propiedad, igualmente se someterá al arbitraje el importe de la misma y si existía o no necesidad de su ejecución.

En su consecuencia, se establece la obligación por parte del Contratista de ejecutar todas las unidades de obra que no superen el …….. por 100 del total de la misma, todo ello sin

perjuicio de que en el supuesto de que no existiere acuerdo sobre el precio, acudirá al arbitraje de equidad para resolver las discrepancias.

7.- PLAZO DE EJECUCION

El plazo de terminación de las obras para ser recepcionadas por la Propiedad de forma provisional terminará por todo el día …….. de …….. de ……..

Independientemente de la fecha de terminación que expresamente se pacta, igualmente viene obligado el Contratista a respetar el programa de ejecución de obra que se ha acompañado al presente contrato, todo ello a efecto de garantizar que racionalmente la obra deba terminarse en el plazo establecido.

Los retrasos que se produzcan en la terminación de las diversas partes de la obra por culpa de fuerza mayor o condiciones climatológicas serán reflejados en el libro de órdenes a efectos de computar en el plazo de terminación de la obra, añadiéndose al mismo.

8.- DIRECCION DE OBRA

La dirección y control de las obras serán ejercidos directamente por el Arquitecto Director de las obras, (D./Dña.) …….. bien directamente o bien a través de terceras personas o empresas de consulting y asesoramiento, pero en todo caso será él directamente responsable de la correcta ejecución de las mismas. El mismo podrá delegar en terceras personas el control diario pero las certificaciones de obra serán necesariamente firmadas y controladas por el mismo.

El nombramiento del Director de Obra supone el otorgamiento de las más amplias facultades para la ejecución de las mismas en nombre de la Propiedad, viniendo ésta obligada a asumir cuantas decisiones la dirección de la obra tome para su correcta ejecución.

Son atribuciones exclusivas en la dirección de obras, del Director de Obra y de lo cual el mismo es directamente responsable:

a) Replanteo de las mismas.

b) Supervisión de las instalaciones necesarias para la ejecución de la obra como son: ascensores, montacargas, desviaciones de agua, caminos de accesos, etc.

c) Control de la maquinaria que se halle ubicada en la obra y de su funcionamiento y correcta instalación.
d) Control y supervisión de todos los planes de detalle para las distintas partes de la obra.

e) Control de la procedencia y calidad de los materiales para la ejecución de la misma.

f) Determinación de las zonas de acopio de material.

g) Control y programación del encofrado.

h) Programación de acopio y almacenamiento de materiales para la no interrupción en la ejecución de la obra.

i) Control de la calidad de toda clase de materiales que se empleen en la obra sin perjuicio del control a que debe someterlos el Aparejador de la obra.

j) Control de la colocación y mezclas de materiales empleados en la obra.

k) Control de los acabados.

……..

7.- RELACIONES DEL CONTRATISTA CON LA DIRECCION DE OBRA

El Contratista viene obligado a aceptar y ejecutar la obra de acuerdo con las instrucciones recibidas directamente del Director de Obra, el cual hará constar las mismas por escrito en el libro de órdenes de la misma.

En el supuesto de incumplimiento por parte del Contratista de las órdenes recibidas de la Dirección de Obra, podrá éste o la Propiedad directamente interrumpir la continuación de los trabajos, en el supuesto de que éstos se estuvieran realizando en contra de los planos e instrucciones recibidas de la Dirección de Obra.

El libro de órdenes, que será visado por el Colegio de Arquitectos recogerá todas y cada una de las advertencias, incidencias, órdenes y controles efectuados en la misma por la Dirección de Obra y llevará la firma del Contratista, a quien se le entregará una copia de cada hoja del libro de órdenes.

8.- PROYECTO DE OBRAS

La obra objeto del presente contrato, se halla detallada en los anexos al mismo a que se ha hecho referencia en el apartado uno del presente contrato y se entiende como la totalidad de los documentos necesarios para la ejecución de la misma, pues se detallan las dimensiones, los materiales que la componen, condiciones de ejecución, acabados de la misma, pruebas de calidad que son necesarias ejecutar, estudios geológicos e hidrológicos, geotécnicos y demás mediciones, pero queda expresamente convenido que el Contratista deberá ejecutar a su cuenta cuantas mediciones y comprobaciones fueran necesarias para la correcta ejecución de la obra.

9.- REPLANTEO

Firmado el presente contrato en el plazo de …….. (días/meses) …….. a partir del día de hoy, se procederá al replanteo de la ubicación de la obra, compareciendo por parte del Contratista el representante técnico del mismo y por parte de la Propiedad el Director de Obra.

Se levantará acta en la que se harán constar las coincidencias o discrepancias entre las partes.

En el supuesto de discrepancias sobre la ubicación de la obra, se estará a lo que determine el Director de Obra.

Si de dicho replanteo fuera necesario modificar los planos, se procederá en un plazo no superior a …….. por parte (del Director de Obra y firmante del proyecto/del firmante del Proyecto a reformar los mismos y entregarlos al Contratista) ……..

Para el supuesto de que hubiera que modificar como consecuencia del replanteo las condiciones de estabilidad, seguridad y calidades previstas en el proyecto se obliga el Contratista a ejecutar dichas modificaciones en la realización de la obra y si éstas produjeran un aumento en el coste de la misma deberá, debidamente justificado, ponerlo en conocimiento de la Dirección de la Obra, la cual deberá en un plazo improrrogable de cuatro días comunicarlo por escrito a la Propiedad para que la misma decida sobre tal particular, en un plazo no superior a …….. días, todo ello a efectos de que no interrumpa la realización de la obra en los plazos establecidos.

Si no fuera dada contestación alguna respecto a la petición del Contratista, éste ejecutará la obra en la forma establecida en los planos dejando a salvo su responsabilidad.

10.- PLAN DE OBRAS

El programa de ejecución de la obra se ha realizado en base y previo estudio de las posibilidades reales de ejecución en los plazos que se han pactado, habiendo estudiado especialmente el Contratista la posibilidad de realización de los mismos, según sus necesidades y formando parte los plazos de ejecución como de un elemento esencial en el presente contrato.

Para el supuesto de que la obra no pudiera realizarse en el plazo establecido, el Contratista se obliga a ponerlo inmediatamente en conocimiento de la Propiedad, así como las causas que motivan dicho retraso si son sobrevenidas, imprevisibles o causas de fuerza mayor.

Para el supuesto de que los plazos se ejecuten de acuerdo con lo establecido, no tendrá el Contratista que elaborar una nueva propuesta mensual de planificación de la obra pero deberá hacerlo si como consecuencia de los trabajos que mensualmente se ejecuten, se previera retraso razonable en la terminación de la misma.

11.- INFORMACION ENTRE CONTRATISTA Y PROPIEDAD

Las partes se obligan a facilitarse cuantos datos sean necesarios o convenientes para la realización de la obra de forma que tanto la Propiedad como el Contratista puedan estar al corriente en cuanto a cualquier evento, información, modificación legal o cualquier otro que pudiera incidir en el retraso para la terminación de la obra, o en cualquier otro aspecto técnico o legal sobre la misma.

12.- CONTROL DE CALIDAD

Independientemente de que tanto la Propiedad como el Contratista podrán ejecutar cuantos controles de materiales y de calidad sean convenientes, el Contratista viene obligado a realizar todos aquellos que por Ley le sean exigibles o le sean impuestos por la Dirección de Obra y si estimare que éstos superan los legales y razonables, podrá formular la reclamación oportuna a efectos de resarcirse de los importes desembolsados para el control que estimara que supera los normalmente necesarios.
La Propiedad podrá llevar a cabo cuantos controles tenga por conveniente de los materiales y calidad de los mismos, pero hará frente al pago de dichos controles, siempre que de los mismos se deduzca que se está ejecutando correctamente la obra.

Deberán ser abonados por el Contratista si de los mismos hechos por laboratorios debidamente homologados se dedujera que la obra no había sido correctamente ejecutada.

El Contratista facilitará al máximo, incluso con interrupciones temporales de obra, el que la Propiedad pueda tomar las muestras o llevar a cabo los controles necesarios en la obra.

En el libro de órdenes se levantará la correspondiente acta de la toma de datos o materiales para el control de la obra, tanto por parte del Contratista como por parte de la Propiedad.

13.- IDENTIFICACION DEL PERSONAL, VEHICULOS Y MAQUINARIA EN LA OBRA

El Contratista deberá remitir a la Propiedad la relación de las personas que trabajan en la obra, detallando nombre, apellidos, dirección, número de documento nacional de identidad, número de la Seguridad Social y número que le corresponde en el libro de matrícula del personal, no pudiendo la Propiedad utilizar dicha información ni en todo ni en parte, sino sólo y únicamente en el supuesto de que se produzcan accidentes en la misma o por ser requerido para facilitarlos por Juzgados o Tribunales.

Igualmente deberá facilitar la relación de vehículos que intervengan de una forma permanente en la obra y los equipos instalados en la misma.

14.- SUBCONTRATISTAS

El Contratista podrá subcontratar parte de la obra que no exceda del …….. por ciento pero deberá previamente al efectuar el contrato, notificarlo a la Propiedad a fin de que la misma pueda formular objeciones razonadas por las que entienda que no procede admitir a tal subcontratista en la obra.

Deberá el Contratista facilitar a la propiedad todos los datos personales o de la sociedad subcontratada.

En todo caso el Contratista es el responsable de cuantos deterioros u obra mal ejecutada efectúe el subcontratista.

La obra de …….. será ejecutada por (el Contratista D./Dña. ……../la sociedad ……..) …….. con domicilio …….. con quien la Propiedad tiene concertado el correspondiente contrato, siendo reguladas las relaciones entre los mismos, en el supuesto de discrepancia por la Dirección de Obra.

15.- PERSONAL

La totalidad del personal que se emplee en la obra, salvo el Director de la misma, corre enteramente de cuenta y cargo y es responsabilidad del Contratista, tanto de los directamente dados de alta en su empresa como de aquellos que presten sus servicios para los subcontratistas.

Es responsable el Contratista de que en la obra intervengan las personas con capacidad suficiente para desarrollar cada una de las actividades que se le encomiendan y para el supuesto de que se encarguen obras o parte de las mismas a personas que no tengan capacidad suficiente, vendrá obligado el Contratista a sustituirlas siempre que así sea exigido por la Dirección de Obra.

Es el Contratista, junto con sus servicios técnicos el responsable de que en la obra exista la totalidad de medios necesarios para que no se produzcan en la misma ninguna clase de accidentes que puedan ser evitados en cumplimiento de las normas sobre seguridad e higiene en el trabajo, por lo que el Contratista pondrá especial interés y ejercerá el mayor control posible para evitar accidentes, no sólo de las personas que trabajan en la obra, sino también de aquellas que discurran por los alrededores, debiendo en todo caso y sin perjuicio de la reclamación que pudiera proceder por considerarse excesivos, poner todos los medios que sean recomendados o solicitados por la Dirección de Obra.

16.- DISPOSICIONES EN CUANTO A SEGURIDAD E HIGIENE

El Contratista, por ser empresa especializada en la ejecución de trabajos como el que es objeto del presente contrato, conoce y expresamente se obliga a respetar toda clase de normas relativas a seguridad e higiene en el trabajo de forma que se evite el más mínimo riesgo en la ejecución de la obra del presente contrato.

Es obligación del Contratista el proveer al personal que intervenga en la obra, sea directamente contratado por él mismo o por subcontratistas de todos aquellos elementos de protección legalmente necesarios e incluso aquellos que, sin estar expresamente establecidos en la legislación fuera necesario para la ejecución de la presente obra o pudiera deducirse de la obligación del uso de dicha protección dadas las peculiaridades de la misma.

En cuanto al equipo no sólo tiene obligación de proveer a los trabajadores de todos aquellos elementos de seguridad necesarios, sino que incluso se obliga especialmente al control de la maquinaria, herramientas y equipos que se usen en la obra para que los mismos no produzcan daño alguno al personal que los utilice.

En cuanto a información se instalarán en la obra cuantos avisos, advertencias o carteles sean necesarios, u obligatorios legalmente o no, para la mejor protección de los trabajadores.

Es obligación del Contratista, a medida que se va desarrollando la obra, dotar a la misma de aquellas medidas de seguridad que deben establecerse para garantizar debidamente el que no se causen perjuicios para otras obras o para Propiedades colindantes o para personas que caminen por los alrededores y en el supuesto de que haya que tomar medidas especiales no previstas en el presente contrato, el coste de dichas medidas podrá ser repercutido a la Propiedad, pero en todo caso deberá ser tomada dicha medida sin demora de clase alguna.

En el supuesto de discrepancia respecto al obligado al pago de dichas medidas se estará a lo que establezca el arbitraje que se solicitará sobre el particular.

Tanto la Propiedad como el Contratista deberá, inmediatamente que se observen personas que infrinjan las normas de seguridad e higiene en el trabajo, proceder a expulsarlos de la obra y caso de que no lo efectuare el Contratista, podrá dar origen a la resolución del presente contrato.

Es obligación del Contratista que exista en la obra siempre un responsable de seguridad cuyo nombre será comunicado a la Propiedad, siendo el mismo responsable de todo lo relacionado con prevención en cuanto a los trabajos contratados.

En el supuesto de discrepancias entre la Propiedad y el Contratista respecto a las medidas de seguridad, en principio siempre se ejecutarán aquellas que den una mayor protección al personal que trabaje en la obra y caso de discrepancia se acudirá a la Inspección del Ministerio de Trabajo o al Organismo de la Comunidad Autónoma que tenga competencias en la materia.
Para el supuesto de que fueran impuestas al Contratista sanciones por infracción de las normas de seguridad y con destino a atenciones sociales y asistenciales, cursos de formación o concursos de seguridad o primeros auxilios a libre elección de la Propiedad, se impondrán al Contratista las siguientes sanciones:

Por falta leve …….. euros. Por falta grave …….. euros. Y por falta muy grave …….. euros.

Estas cantidades serán retenidas de las certificaciones a abonar inmediatamente a la fecha de imposición de la sanción.

En el supuesto de reincidencia en falta muy grave podrá ser resuelto el presente contrato.

17.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

El Contratista se obliga a cumplir la legislación vigente sobre medio ambiente y en todo caso a evitar cualquier clase de contaminación al entorno recogiendo todos y cada uno de los deshechos, papeles, plásticos, pales, restos de madera o cualesquiera otros que se produzcan en la ejecución de la obra, no pudiendo proceder a la destrucción de los mismos, sino en forma legalmente establecida y viniendo obligado a, en el supuesto de eliminación de productos peligrosos o contaminantes, contratar la retirada de la obra con empresa especialmente autorizada.

El control del medio ambiente tendrá, entre otras, las siguientes particularidades:

En cuanto a contaminación ambiental, el Contratista se obliga a no efectuar quema de producto alguno que pueda contaminar el ambiente, y a no destruir incontroladamente ninguno de los desechos de la obra.

El Contratista mantendrá, tanto la obra, como especialmente los alrededores, limpios de cualquier clase de resto de la edificación, sean éstos materia cerámica, plástico u otros.

El Contratista se obliga a adoptar todas aquellas medidas necesarias para no perjudicar a la fauna del sector, y a no destruir innecesariamente la vegetación existente, y en modo alguno destruir ninguna flora que estuviera especialmente protegida.

Toda clase de vertidos deberán ser evacuados a los lugares y por los conductos previamente aprobados por el Ayuntamiento o la autoridad administrativa, quedando prohibido verter o abandonar aquellos productos que expresamente deban ser sometidos a reciclaje o control especial para su eliminación.

En el supuesto de que en la ejecución de la obra, se encontrarán restos arqueológicos, se obliga el Contratista a inmediatamente ponerlo en conocimiento de la Propiedad y la autoridad administrativa, o bien dictaminará sobre la necesidad o no de su conservación o la adopción de aquellas medidas necesarias para su preservación.

En el supuesto de que el Contratista no hiciera esta notificación a la Propiedad, será responsable penalmente de los perjuicios que pueda causarle.

Es obligación del Contratista impedir por todos los medios racionalmente posibles la contaminación del agua potable, y no verter ninguno de los productos contaminantes a los colectores actualmente existentes o en cualquier otro.
En general el Contratista se obliga a respetar toda la legislación del Medio Ambiente y en el supuesto de duda, consultar con la Propiedad a través de la Dirección de Obra, a efectos de preservar el medio ambiente y evitar sanciones de carácter económico, administrativo o penal relacionadas con el medio ambiente en la ejecución de la obra.

18.- CONTRATACION YA ACORDADA

El Contratista necesita autorización previa y escrita del representante de la Propiedad, para poder subcontratar parte de la obra, salvo la que se establece expresamente a continuación:

Obra de ……..., será ejecutada por la empresa ……..

Obra de ……..., será ejecutada por la empresa ……..

Obra de ……..., será ejecutada por la empresa ……..

El hecho de que se hayan autorizado las subcontrataciones citadas no indica, en modo alguno, que queda liberado el Contratista de la obligación de responder por las mismas, así como del personal (del/de los) …….. (Contratista/s) …….. y del cumplimiento de las normas laborales de seguridad y de seguridad e higiene en el trabajo por parte (del/de los) …….. (subcontratista/s) ……..

Puede la Propiedad, aun habiendo dado la correspondiente autorización, ordenar el cese de cualquiera de los subcontratistas que estén ejecutando la obra deficientemente y que interrumpan el normal desarrollo de la misma.

19.- RIESGOS EN LA OBRA

El presente contrato se establece sobre la base de que es de cargo del Contratista la ejecución de la obra, a su riesgo y cargo, y que por lo tanto son de cuenta cargo del mismo, cualquier pérdida, avería o perjuicio que en la realización de la misma se le causen, salvo los denominados de fuerza mayor y que se concretan los siguientes de forma exclusiva y excluyente:

Daños causados por terremotos.

Destrozos ocasionados por guerras, sediciones populares o robos tumultuarios.

Incendios causados por rayos.

Inundaciones declaradas catastróficas.

Huelgas que afecten al sector de la construcción o de carácter general.

Esta declaración expresa de que la construcción se efectúa a riesgo y cargo del Contratista, viene originada porque el Contratista, antes de la suscripción del presente contrato, ha comprobado debidamente el terreno y la obra a ejecutar.

20.- DAÑOS A TERCEROS Y A SERVICIOS PUBLICOS

La responsabilidad del Contratista se amplía, no sólo al personal que trabaje en la obra, sino los daños y perjuicios que se ocasionen a bienes públicos o privados, siempre que estos daños y perjuicios se deriven de la ejecución de la obra, bien por el Contratista, o bien por los subcontratistas, por el personal al servicio de ambos, ampliándose la responsabilidad hasta la recepción provisional de la obra, siempre que en esta recepción provisional exista entrega de la posesión a la Propiedad.

Expresamente el Contratista ha inspeccionado el lugar y consultado suficientemente con las diversas compañías de servicios públicos, por lo que tiene una información suficiente de todas las canalizaciones y conductos de servicios públicos existentes en el sector y en el supuesto de que en la ejecución de la obra surgiera cualquier servicio, público la destrucción o cambio del mismo correrá enteramente de cargo del Contratista, todo ello sin perjuicio de la reclamación que éste pueda formular contra la compañía del servicio en el supuesto de que la misma le hubiera manifestado la no existencia de tendido alguno en el sector o en el lugar concreto donde se ejecuta la obra.

21.- SEGUROS DE LAS OBRAS

El Contratista viene obligado, además de tener contratados los seguros laborales que la ley le exige, a tener suscrita una póliza a todo riesgo de construcción que cubra todos los trabajos, tanto temporales como permanentes o accidentales que se ejecuten en la obra, teniendo esta póliza una duración mínima que comprenderá hasta la finalización de la misma y la recepción definitiva por parte de la Propiedad.

El Contratista también deberá suscribir el seguro de responsabilidad civil que estará vigente durante la ejecución de las obras y hasta la recepción definitiva por parte de la Propiedad.

Los documentos justificativos de los dos seguros anteriormente citados deberán facilitarse a la Propiedad, a efectos de que la misma tenga un conocimiento exacto y puntual del cumplimiento de las condiciones de las pólizas y que las mismas estén en vigor.

Antes de empezar la ejecución de la obra el Contratista entregará los siguientes datos a la Dirección de Obra para que ésta, una vez dada su conformidad, los pase a la Propiedad:

- Copia de la póliza con las condiciones generales.

- Copia de las condiciones particulares.

- Recibo de pago de la prima.

- Declaración expresa que deberá constar en las condiciones particulares, de que la compañía garantiza el pago de los siniestros que se ocasionen por la realización de la obra.

Antes de finalizar el período para el cual está en vigor la póliza por el pago efectuado al contratar la misma, vendrá obligado el Contratista a justificar a la Propiedad que ha pagado el recibo siguiente y así sucesivamente.

Para el pago de las certificaciones el Contratista deberá estar al corriente en el pago de las primas de los seguros contratados.

Igualmente el Contratista viene obligado a estar al corriente en el pago de cualquier seguro que sea exigible de acuerdo con la legislación en vigor, independientemente de las obras y obligaciones de mutuas laborales que a continuación se hará referencia.

22.- OBLIGACIONES FISCALES

El Contratista es el único obligado a abonar los impuestos que como consecuencia del presente contrato se ocasionen y que por ley le corresponda abonar, pudiendo en todo momento la Propiedad exigir al Contratista el justificante de que se halla al corriente en el pago de los mismos.

23. OBLIGACIONES LABORALES Y SINDICALES

En todo lo relacionado con la contratación del personal se estará a lo que establezca la legislación laboral y sindical en vigor y será responsable civil y penalmente el Contratista del incumplimiento de dichas obligaciones y las sanciones que por dicho incumplimiento se derivaran.

En todo caso viene obligado a notificar a la Propiedad en el momento del pago de las certificaciones mensuales que se halla al corriente en el pago de los seguros sociales y cuantos otros pagos procedan en relación con el personal que exista en la obra, debiendo respetar también en cuanto a contratación de personal las normas laborales relativas sobre el particular.

24.- NORMAS SOBRE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

Como anteriormente se ha establecido, el Contratista viene obligado a cumplir y hacer cumplir todas y cada una de las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y además el Plan de Seguridad e Higiene aprobado por la Dirección de Obra, siendo responsable el Contratista de que la totalidad de las instalaciones en la obra se encuentren en correcto estado y no puedan producir perjuicio alguno a los trabajadores de la misma.

En el supuesto que la Dirección de Obra estimara conveniente la modificación del Plan de Seguridad e Higiene, deberá poner inmediatamente el Contratista los medios necesarios para la acomodación de la obra al plan modificado.

25.- PENALIZACIONES

Darán origen a aplicar sanciones al Contratista los siguientes supuestos:

Por defectos de calidad en la obra ejecutada.

Por deficiencias en la transmisión a la Propiedad de la información necesaria para el conocimiento del desarrollo de la obra.

Por incumplimiento (del/de los) …….. (plazo/s) …….. (establecido/s) …….. para la terminación de la obra por causas imputables al Contratista.

Por incumplimiento en el cumplimiento de los plazos parciales de ejecución de partes de la obra.

25.1. En cuanto a la deficiente calidad de la obra ejecutada.

La principal sanción en cuanto a la obra deficientemente ejecutada es la demolición de la misma y que se proceda inmediatamente a su reconstrucción, siempre que la Dirección de Obra estime necesario la demolición de la misma.

Si esta demolición causara retraso en la ejecución de la obra, se aplicarán las penalizaciones a que a continuación se hace referencia.

25.2. Penalizaciones por retrasos en facilitar información a la Propiedad respecto a la ejecución de la obra o facilitar información errónea.

Si la falta de información ocasiona la realización de obras extraordinarias, las mismas serán de cargo del Contratista sin poder pedir complemento alguno por dicha realización.
Independientemente, por el retraso en facilitar información a la Propiedad, bien directamente a la misma, o bien a la Dirección de Obra de aquellos sucesos o eventos o supuestos que interese para la realización de las mismas, tendrá una sanción de …….. euros por día de retraso en facilitar la información, pudiendo ésta aumentarse a …….. euros a partir de …….. días y a …….. euros a partir de …….. días.

25.3. Penalización por falta de cumplimiento del plazo de ejecución de la obra.

Esta sanción consistirá en una reducción de …….. por ciento por (cada día/semana/mes) …….. completo que se retrase la entrega de la obra.

25.4. Penalizaciones por incumplimientos en los plazos parciales.

A los retrasos que se produjeran en los plazos parciales señalados en el plan de obra que superen …….. (días/semanas/meses) ……., de cada porción de obra establecida, se aplicará una penalización del …….. por 100 sobre el precio del contrato por cada (semana/mes) …….. de retraso, desde la fecha en que según el planning debiera de estar terminada esa porción de obra.

Si el retraso producido en la terminación de la obra se prolongare un plazo de …….. semanas, constituirá motivo de resolución del contrato por incumplimiento del mismo.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido expresamente en la cláusula “resolución de contrato”.

En el supuesto de que a pesar del retraso en la ejecución de los plazos parciales, se ejecutara la totalidad de la obra en el plazo establecido, salvo que la terminación parcial haya producido daños concretos y determinados, será reembolsado al Contratista el importe de las sanciones que se le haya descontado por penalización en los plazos parciales.

26.- LICENCIAS MUNICIPALES

Corre de cargo de la Propiedad la obtención de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de la obra, así como el pago de cuantos impuestos graven dicha concesión, pero es de cargo del Contratista el pago de cuantas licencias o permisos precisare para realizar la obra en el término municipal, por lo que deberá estar dado de alta con antelación a la firma del presente contrato, en el municipio en cuanto a los impuestos o tasas que fuera necesario abonar para el ejercicio de la actividad en el mismo.

27.- PERMISOS

Los permisos que fueran necesarios para el uso de los servicios públicos, tránsito por caminos públicos o privados, desagües para la ejecución de la obra o constitución de servidumbre para la ejecución de la misma, correrán enteramente de cargo del Contratista.

El Contratista podrá aprovechar las tierras cuyo rebaje sea necesario para la ejecución de las obras, pudiendo vender las mismas a quien tuviere por conveniente, pero en todo caso si no encontrara comprador, deberá retirarlas a vertedero o donde la autoridad administrativa señalare.

El propietario de la finca, sobre la cual se realiza la obra, es la Propiedad y en su consecuencia, también quedará en propiedad de la misma a todos los efectos, cuantos bienes se hallaren en el terreno donde se realice la misma.
Los restos u objetos arqueológicos deberán ser librados por el Contratista a la Propiedad, y en el supuesto de hallar restos arqueológicos se estará a lo estipulado en la legislación vigente sobre este particular.

Son propiedad de la Propiedad todos y cada uno de los bienes, objetos de arte y antigüedades que se hallaren en el lugar, todo ello sin perjuicio de la legislación aplicable sobre los mismos.

28.- VALORACION DE LAS OBRAS

El representante del Contratista elaborará cada mes la certificación con la relación detallada y valorada de la obra ejecutada durante el citado mes y la certificación a origen del trabajo realizado en todas y cada una de las unidades de obra.

A dicha certificación se aplicarán las correspondientes valoraciones de acuerdo con los precios unitarios que figuran en el Cuadro de Precios y el Presupuesto.

En el supuesto de obras añadidas con consentimiento de la Propiedad, o no ejecutadas, se realizará aplicando a las unidades de obra ejecutadas los precios unitarios que las partes hayan pactado para la ejecución de esa partida de obras.

Siempre en las certificaciones de obra se estará expresamente a lo pactado en el presente contrato y al Cuadro de Precios y Presupuestos de forma que, si se hubiera realizado por error, por la voluntad del Contratista o cualquier otra causa, más obra o una obra no prevista ni acordada con la Propiedad, la misma no le será abonada ni en todo ni en parte. Al igual que si ejecutara obras con mayor dimensión que la expresamente establecida, aunque no sea necesario derruir lo ejecutado.

En el supuesto de modificaciones, suspensión, resolución o rescisión del contrato, cuando se hubieren ejecutado parcialmente obras incluidas en el mismo, le será abonada al Contratista la parte ejecutada, siempre sobre los precios que constan en el Cuadro de Precios.

29.- FORMA DE PAGO

Elaboradas por el representante del Contratista las certificaciones mensuales, serán entregadas a la Dirección de Obra dentro de los días …….. a …….. de cada mes, para su comprobación por parte de la misma en un plazo de …….. días la cual, en el supuesto de discrepancia, lo expondrá al Contratista y también especificará qué parte de la certificación se halla conforme.

La Dirección de Obra comunicará a la Propiedad la parte de la obra en la que existe conformidad y aquella en la que no existe conformidad en el plazo de …….. días.

La parte de obra en la cual exista conformidad será abonada a los …….. días a contar desde la fecha de la conformidad otorgada por la dirección de obra.

En cuanto a la obra en la que exista discrepancia, la representación del Contratista y la Dirección de Obra, levantarán un acta en la cual expondrán cada una de ellas sus opiniones técnicas y caso de que no hubiera conformidad, en el plazo de …….. días a partir de la expedición, se procederá a solicitar el oportuno arbitraje debiendo abonar la Propiedad, en

caso de que las mismas fueran conformes, el importe de las mismas más el interés legal del dinero más …….. puntos.

En el momento del pago se retendrán las cantidades que procedan por el concepto de multas o sanciones según lo establecido en los párrafos anteriores.

En cada certificación mensual se procederá a hacer una retención (del …….. por 100 sobre el total del importe que se abona, el cual se retendrá en concepto de garantía hasta el día en que se proceda a la recepción definitiva de la obra o/el …….. por 100 a la recepción provisional y el …….. por 100 a la recepción definitiva) ……..

Todas las certificaciones mensuales se efectuarán según el mismo formato que el presupuesto a los efectos de que se pueda en todo momento conocer la obra realizada abonada y la pendiente de realizar y de abonar, haciéndose constar también las retenciones practicadas hasta el momento, así como las sanciones y multas que se hayan impuesto.

El pago de cada certificación mensual se efectuará mediante pagaré a …….. días o mediante letra aceptada con vencimiento a …….. días, o mediante el giro de recibo al (Banco/Caja) …….., sucursal …….., número de cuenta …….., o mediante cheque con vencimiento …….. de …….. de ……..

Todo retraso de la Propiedad al pago de la certificación mensual devengará el interés legal de dinero más …….. puntos, desde el día en que debiera de haberse efectuado el pago de acuerdo con las normas anteriores.

30.- FIANZAS

1. Aval para la firma del presente contrato.

Para la firma del presente contrato se ha exigido al Contratista aval por importe de …….. euros que ha librado el (Banco/Caja) …….. con fecha …….. de …….. de ……., teniendo el número …….. del Registro de Avales, el cual ha sido entregado a la Propiedad.

Responderá de la ejecución de la obra en el plazo establecido, de las sanciones que procediera en caso de incumplimiento, comprendiéndose dentro de dichas obligaciones, no sólo las del Contratista directamente, sino también aquellas que debiera haber cumplido con los trabajadores e incluso las de los subcontratistas en la medida en que se decrete la responsabilidad del Contratista por los Tribunales.

La ejecución de dicho aval solamente podrá realizarse una vez que haya sido requerido de cumplimiento en el caso de que sea posible la notificación de acuerdo con el presente contrato con …….. días de anticipación.

Caso de que no sea posible la notificación, el aval será inmediatamente ejecutivo sin perjuicio de las devoluciones que en aplicación de este contrato deba realizar la Propiedad.

La vigencia del aval se entenderá hasta la recepción provisional de las obras, y en ese acto habiéndose ejecutado en el tiempo establecido la obra y de conformidad, a criterio de la Dirección de Obra, podrá entregarse la totalidad de la retención que se ha efectuado al Contratista del …….. por 100 en cada una de las certificaciones, y quedar como única garantía el aval a que se ha hecho referencia.

2. Retenciones en cada certificación de obra.

En la certificación mensual se practicará una retención del …….. por 100 del importe de la misma que retendrá la Propiedad en concepto de garantía.

El importe retenido será abonado:

En cuanto al …….. por 100 a la firma del acta de recepción provisional.

En cuanto al …….. por 100 al resto del importe retenido a la firma del acta de recepción definitiva.

En el supuesto de que siga en vigor el aval entregado en el día de hoy podrán ser entregadas al Contratista, a la firma de la recepción provisional, la totalidad de las cantidades retenidas, siguiendo en vigor el aval hasta la firma de la recepción definitiva.

En la recepción definitiva el Contratista, antes de la entrega del aval, deberá justificar que ha cumplido la totalidad de las obligaciones a que se hubiera comprometido frente a los subcontratistas y si no lo justificara, la Propiedad podrá retener el aval.

3. Responsabilidad legal del Contratista.

La devolución del aval y la entrega de la fianza retenida en los pagos mensuales no libera al Contratista de la responsabilidad legal por vicios de la construcción o por incumplimiento de las condiciones del contrato, durante el término previsto en la ley a contar desde la terminación de la obra.

31.- RECEPCION PROVISIONAL

31.1. Antes de la terminación de las obras el Contratista notificar , con un mínimo de …….. días de anticipación, a la Propiedad la fecha en la que prevé que estarán terminadas las obras, y el día en que podrá practicarse el acta de recepción provisional.

El Contratista determinará la fecha en que la Propiedad, junto con la Dirección de Obra y los asesores que tuviera por conveniente, deberá proceder a la inspección de la totalidad de la obra realizada, dedicando a dicha inspección cuanto tiempo fuera necesario, y prolongarlo, si ello fuera preciso, durante más de un día.

El acta de dicha recepción provisional será debidamente detallada y en ella se harán constar únicamente las deficiencias que se encuentren en la obra, entendiéndose que el resto, si no son vicios ocultos, ha sido ejecutado de acuerdo con lo establecido.

Si el acta que se levanta es de conformidad, no existiendo discrepancia entre las partes en cuanto a que la obra se ha realizado de acuerdo con lo establecido, se procederá a, en el mismo acto, levantar el acta de recepción provisional y entregar por parte de la Propiedad la parte proporcional de fianza que se ha establecido anteriormente, comenzando a partir de ese día a contar el plazo de garantía de …….. (meses/años) ……..

31.2. Si del acta resultare que la obra no se ha ejecutado de acuerdo con las estipulaciones establecidas en este contrato y los anexos al mismo en el momento de la formalización o los acuerdos que se hubieran establecido como complemento con posterioridad a la firma del presente, se harán constar cuantas deficiencias en la obra encontrare la Propiedad y los técnicos de la misma, y se otorgará al Contratista un plazo de …….. (días/semanas) para la reparación de las mismas, con concreción de los datos y reparaciones que sea necesario efectuar.

Transcurrido dicho plazo y ejecutadas las obras de conformidad, se procederá a la redacción del acta provisional con cuantas particularidades se han establecido anteriormente, y en el supuesto de que transcurrido dicho plazo no se hubiere ejecutado la obra de conformidad, podrá la Propiedad terminarla abonando su importe y cobrar el importe de las obras que ya ha sido necesario realizar para su conclusión, restándolo de la fianza a entregar o ejecutando el aval.

Podrá no obstante, si no existiera conformidad, el Contratista solicitar una vez se le haya efectuado la oportuna retención acudir al Arbitraje que expresamente se pacta en este contrato.

31.3. Recibida la obra provisionalmente, se procederá a hacer el pago de las cantidades que quedaran pendientes como consecuencia de la última certificación de obra, y en la forma establecida para las certificaciones mensuales de obra.

32.- RECEPCION DEFINITIVA

Transcurrido el plazo de …….. (días/meses/años) …….. desde la recepción provisional, se procederá en un plazo no superior a …….. días a la recepción definitiva de las obras, a cuya recepción acudirán el Director de Obra o los técnicos que designen la Propiedad y el Contratista, a efectos de dejar constancia de que las obras se encuentran realizadas de acuerdo con lo establecido en este contrato y los anexos al mismo, dejando subsistentes las responsabilidades que por ley pudieran afectar al Contratista.

En el mismo acto en el que se recibe la obra definitivamente se entregará al Contratista el importe de las cantidades retenidas, si existieran, y el aval que se entrega en él a la firma del presente contrato.

33.- SUSPENSION TOTAL O PARCIAL DE LAS OBRAS POR NECESIDADES TECNICAS O DE CONVENIENCIA DE LA PROPIEDAD

En cuanto al desarrollo y plazos de las obras podrá ordenar la Propiedad la suspensión de una parte de la obra siempre que no exceda del …….. por 100 del total de la misma, ni se amplíe el plazo en …….. meses respecto a los establecidos para la finalización de la obra.

En el supuesto de que dicha ejecución supusiere un retraso en el cobro de más de …….. meses, tendrá derecho el Contratista a que se acomoden los precios al índice del Coste de la Vida, de acuerdo con las variaciones de los …….. últimos meses anteriores a la fecha en que la Propiedad decida la ampliación del plazo para la terminación de las obras.

En el caso de que la Propiedad solicitara la suspensión total de las obras por las causas que fueren, el Contratista tendrá derecho a la rescisión del contrato y a que se le abone una indemnización del …….. por 100 del importe de la obra que falte por ejecutar hasta un máximo de …….. euros, así como a tener un plazo de …….. (semanas/meses) …….. para la retirada de maquinaria e instalaciones que tuviera en la obra.

34.- CONSERVACION DE LAS OBRAS ENTRE LA RECEPCION PROVISIONAL Y LA DEFINITIVA

La (Propiedad/Contratista) …….. está (obligada/o) …….. a conservar las obras una vez efectuada la recepción provisional, corriendo en todo caso de cargo del Contratista la reparación de todas aquellas deficiencias que se pongan de manifiesto en el plazo existente entre la recepción provisional y la definitiva.

La Propiedad, desde que haya observado las deficiencias que encuentre en la obra, notificará al Contratista en un plazo de …….. días para que sean subsanadas inmediatamente por el mismo, y si no lo hiciera en un plazo de …….. (días/meses) …….. podrá proceder la Propiedad a ejecutar con cargo al aval, la reparación del defecto que se haya puesto de manifiesto.

Los daños producidos por terceros entre la recepción provisional y definitiva, son en todo caso de cargo de la Propiedad, siempre que los mismos no se deriven de la mala ejecución de la obra.

35.- RESOLUCION DEL CONTRATO

Son causa de resolución del presente contrato:

La declaración de quiebra o suspensión de pagos del Contratista.

El embargo de bienes existentes en la obra, sean o no necesarios para la terminación de la misma.

La disolución de la sociedad contratista.

El incumplimiento en la ejecución del contrato en un plazo superior a …….. meses por culpa del Contratista.

El incumplimiento por parte del Contratista en los plazos parciales que hagan prever racionalmente el que la obra no podrá terminarse en el plazo establecido ni con …….. meses de retraso con posterioridad a la fecha prevista como de finalización de obras.

Las deficiencias técnicas, calificadas de graves por la Dirección de Obra en la ejecución de la obra que se hayan puesto de manifiesto en los análisis de calidad y resistencia de materiales empleados en la obra.

El incumplimiento por parte del Contratista o de los subcontratistas después de haber sido debidamente advertidos por la Propiedad, de las normas de seguridad e higiene en el trabajo.

La quiebra o suspensión de pagos de la Propiedad.

La extinción de la sociedad propietaria y/o el fallecimiento del propietario salvo que los herederos se subroguen expresamente de las obligaciones y derechos de este contrato.

La falta de pago de una certificación de obra en los plazos establecidos en el presente contrato, siempre que el retraso sea superior a …….. días a partir de la fecha en que debiera haberse hecho efectivo.

La suspensión de las obras por resolución administrativa o por decisión de la Propiedad por un plazo superior a …….. meses.

La resolución del contrato por causas imputables al Contratista se llevará a cabo por la Propiedad mediante requerimiento notarial a entregar en el domicilio social en el cual se expresará las circunstancias por las que se declara extinguido el contrato.

En este caso el Contratista vendrá obligado a abandonar la obra en un plazo de …….. días y una vez abandonada la obra o en el mismo día que efectúe la retirada de los últimos materiales se procederá a levantar el acta de la obra que esté ejecutada suscribiendo la misma los representantes de la Propiedad y del Contratista. Transcurrido el plazo de …….. días sin que el Contratista haya abandonado la obra, podrá y así expresamente se faculta a la Propiedad proceder a ocupar la misma y continuar la realización de las obras previo levantamiento de acta notarial en el que quede constancia gráfica del estado en que se encuentra la misma y de las manifestaciones que estime oportuno hacer la Dirección de Obra.

Si el Contratista no retirare las instalaciones que tenga en la obra podrá seguirlas utilizando el nuevo Contratista con abono, una vez finalizada la obra, del alquiler que corresponda en el bien entendido de que podrá retirarlos el Contratista a quien se le ha resuelto el contrato, en un plazo de …….. días desde que sea requerido de resolución del contrato.

Los materiales de obra no usados se certificarán por la Dirección de Obra bajo su responsabilidad civil y penal y los mismos podrán ser utilizados en la terminación de la misma,

abonándoles al Contratista si justifica que han sido abonados al proveedor o si no directamente al mismo en cuyo caso le serán descontados al Contratista los importes pagados por los mismos.

Levantada acta por parte de la Propiedad y del representante del Contratista se procederá a hacer el abono de la obra ejecutada desde la última certificación en la forma establecida en el presente contrato y hará efectivos, con cargo al aval y retenciones, los daños y perjuicios que hubiere causado por la resolución del contrato, sin perjuicio de que pueda la Propiedad reclamar los mayores daños o perjuicios que la resolución del contrato le ocasionare.

Si la resolución del contrato se produjera por culpa de la Propiedad, deberá abonar al Contratista el importe del …….. por 100 de las obras que faltaran por ejecutar y cobrar, así como retornarle la totalidad del importe de las retenciones y del aval.

En este caso, recibidas las cantidades que se han establecido, el Contratista dejará libre y vacua la obra a disposición de la Propiedad.

La Propiedad no podrá tomar posesión de la obra sin haber cumplido con los pagos y devoluciones anteriormente establecidos.

36.- ARBITRAJE

Cualquier diferencia existente en cuanto a la interpretación del presente contrato o las actas que levanten la Dirección de Obra o los representantes de la Propiedad y del Contratista se resolverán mediante el arbitraje de equidad regulado en la Ley de 5 de diciembre de 1988, de forma que:

Para la solución de cualquier cuestión litigiosa derivada del presente contrato o acto jurídico, las partes se someten al arbitraje institucional del ……..., al que se le encarga la designación del árbitro o árbitros y la administración del arbitraje, obligándose desde ahora al cumplimiento de la decisión arbitral.

37.- REGIMEN JURIDICO DEL PRESENTE CONTRATO

El contrato queda sujeto a la legislación civil, mercantil y procesal española, sometiéndose ambas partes a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de ……., con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera tal vez corresponderles, solamente para el supuesto de incumplimiento de las partes de la cláusula de arbitraje que expresamente se ha establecido y que en todo caso ambas partes se obligan a hacer cumplimentar antes de acudir a los Juzgados y Tribunales, sin que el que se acuda a Juzgados y Tribunales pueda justificar, ni al Contratista, ni a la Propiedad el incumplimiento de lo estipulado en el presente contrato.

En prueba de conformidad, lo firman en el lugar y fecha más arriba indicado, en todas sus hojas de papel común.

Modelo 37
CONTRATO DE PERMUTA (I)

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte D./Dña. ……., con domicilio en …….. calle …….. nº ……., provisto/a de D.N.I. nº …….. en su calidad de propietario del piso sito en …….. calle …….. nº ……..

Y de otra D./Dña. ……., con domicilio en …….. calle …….. nº ……., provisto/a de D.N.I. nº …….. en su calidad de propietario del local sito en …….. calle …….. nº ……..

Reconociéndose ambos mutuamente capacidad suficiente para contratar y obligarse, libre y espontáneamente.

EXPONEN:

1º.- Que D./Dña. ……., es propietario y titular registral del piso-vivienda, sito en …….. calle …….. nº ……..

2º.- Que D./Dña. ……., es propietario y titular registral del local sito en …….. calle …….. nº ……..

3º.- Que es deseo de ambos permutar sus propiedades, valorándose el piso vivienda de la calle …….. en …….. euros y el local de la calle …….. en …….. euros.

4º.- Que por el presente documento formalizan el contrato de permuta, según las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- Que D./Dña. ……., ENTREGA libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, la finca descrita en el exponente 1º de este documento.

SEGUNDA.- Que D./Dña. ……., ENTREGA libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, la finca descrita en el exponente 2º de este documento.

TERCERA.- Que D./Dña. ……., ENTREGA la cantidad de …….. euros para compensar la diferencia de valor entre los inmuebles permutados.

CUARTO.- Las partes se comprometen a elevar a escritura pública el presente contrato en el plazo máximo de …….. mes/es.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, las partes firman el presente contrato por duplicado en la ciudad y fecha arriba indicada.

Modelo 37
CONTRATO DE PERMUTA (II)

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte D./Dña. ……..

Y de otra parte D./Dña. ……..

Ambas partes se reconocen la mutua capacidad legal necesaria para la firma del presente contrato y puestos previamente de acuerdo,

MANIFIESTAN:

a).- Que D./Dña. …….. es asimismo propietario y titular registral del …….. sito en …….. calle …….. número ……..

b).- Que D./Dña. …….. es asimismo propietario y titular registral del …….. sito en …….. calle …….. número ……..

Y manifestando ambos libremente, su deseo de permutar sus respectivas propiedades antes citadas, acuerdan así efectuarlo por medio del presente y de acuerdo con las siguientes:

CONDICIONES:

1º.- La propiedad descrita de la que es titular D./Dña. …….. queda tasada o valorada de común acuerdo en …….. euros.

2º.- La propiedad descrita, de la que es titular D./Dña. …….. queda tasada o valorada de común acuerdo en …….. euros.

3º.- Dado que el valor diferencial de la permuta objeto del presente contrato que es de …….. euros dicha cantidad la satisfacerá D./Dña. …….. a D./Dña. …….. en el momento de la formalización de la escritura pública notarial de la presente permuta, que deberá suscribirse antes del día …….. de …….. de ……..

4º.- Ambos contratantes manifiestan que sus respectivas propiedades están libres de cargas y gravámenes así como al corriente de pago con sus obligaciones con las comunidades de Propietarios respectivas.

5º.- Asimismo las partes contratantes convienen y pactan

A).- ……..

B).- ……..

Etc.

Y en prueba de conformidad ambas partes firman el presente documento por duplicado en la ciudad y fecha arriba indicados.

Modelo 38
CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

En …….. a …….. de …….. de …….

REUNIDOS

De una parte

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

ACTUAN

El primero, a quien en este contrato se denominará la "Propiedad", en nombre y representación de la Junta de Compensación de ……., con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., en virtud del nombramiento otorgado en la Asamblea de fecha ……., cuyos acuerdos fueron inscritos en el Registro de Entidades Urbanístico-Colaboradoras de …….. con fecha …….. de …….. de …….. al folio ……., tomo ……., habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario (D./Dña.) …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro citado con fecha …….. de …….. de ……..

Manifiesta bajo su responsabilidad que el nombramiento otorgado no le ha sido revocado ni limitado.

El segundo, a quien se denominará "Empresa Urbanizadora" en este documento, (en nombre propio/o en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la sociedad el día …….. de …….. de …….. ante el Notario D./Dña. …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número ……..) ……..

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para este acto y

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- La Junta de Compensación del (Plan Parcial/Unidad de Actuación/Polígono) …….., ha sido constituida como Entidad Urbanístico-Colaboradora con la finalidad de ejecutar el Plan Parcial que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día …….. de …….. de ……..

SEGUNDO.- Se entrega en este acto al representante de la Empresa Urbanizadora copia del mencionado Plan Parcial quien se ha informado sobre el mismo en el Ayuntamiento.

TERCERO.- La realización del Plan citado exige la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de …….., el día …….. de …….. de …….., así como el pago de los correspondientes honorarios técnicos facultativos.

Se entrega en este acto al representante de la empresa urbanizadora, copia completa del Proyecto de Urbanización citado en el que constan los Pliegos de Condiciones, Presupuestos, Planos y Memoria.

CUARTO.- El representante de la Empresa Urbanizadora, manifiesta que ésta está interesada en la realización de la obras del Proyecto de Urbanización y pago de las cantidades que se especificarán, recibiendo a cambio los terrenos edificables que se concretan en el presente documento, libres de cargas y gravámenes.

QUINTO.- La distribución de los diversos solares o parcelas edificables dentro del Plan, así como las propiedades de titularidad pública, se concretan en el Plano Parcelario que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha …….. de …….. de …….., copia del cual se entrega a la Empresa Urbanizadora que lo recibe en este acto.

SEXTO.- Los Estatutos de la Junta de Compensación en su artículo …….., apartado …….., prevén la incorporación como miembros de la Junta de Compensación de las Empresas Urbanizadoras, regulando en dicho apartado las relaciones con las mismas, estableciéndose la valoración de las adjudicaciones de los terrenos edificables que se efectúen a su favor en las Bases de Actuación, y en especial en la base …….., apartado …….. Se entrega copia de los Estatutos y Bases a la Empresa Urbanizadora.

Su representante manifiesta conocer por razón de su profesión y actividad el régimen y funcionamiento de las Juntas de Compensación y las empresas urbanizadoras que adquieren terreno a cambio de la ejecución de obras.

SÉPTIMO.- El texto del presente contrato fue autorizado (en la Asamblea General de fecha …….. de …….. de …….. y/o por el Consejo Rector/Junta Gestora, cuyas copias de las actas se acompañan como anexos números …….. y ……..) ……..

OCTAVO.- El Proyecto de Compensación (ha quedado inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha …….. o/está aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y pendiente de inscribir en el Registro de la Propiedad obligándose, como se obliga, la Junta a hacer las gestiones y pagos necesarios para inscribirle en el Registro citado) ……..

NOVENO.- La Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación se ha reservado los siguientes solares para con los mismos pagar los gastos de urbanización:

a) Solar sito en …….. con frente a …….. (calle/plaza/avenida) …….. de superficie …….. metros cuadrados.

(Se describirá tal como conste en el Registro de la Propiedad y si no está aún inscrito, como conste en el Proyecto de Compensación)

Es propietaria la Junta de Compensación (del 100 por 100 del mismo o/del …….. por 100) ……..

b) Solar sito en …….. con frente a …….. (calle/plaza/avenida) …….. de superficie …….. metros cuadrados.

(Se describirá tal como conste en el Registro de la Propiedad y si no está aún inscrito, como conste en el Proyecto de Compensación)

Es propietaria la Junta de Compensación (del 100 por 100 del mismo o/del …….. por 100) ……..

c) Solar sito en ……..

DÉCIMO.- Con los efectos y atribuciones de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación, será Director de obra D. …….. de profesión …….., con domicilio en …….., (calle/avenida/plaza) …….., número …….., piso …….., puerta …….., C.P. …….. teléfono …….., fax …….., y D.N.I. …….. y Director de ejecución de obra D. …….. de profesión …….., con domicilio en …….., (calle/avenida/plaza) …….., número …….., piso …….., puerta …….., C.P. …….., teléfono …….., fax …….., y D.N.I. …….. y Coordinador de Seguridad y Salud, D. …….. de profesión …….., con domicilio en …….., (calle/avenida/plaza) …….., número …….., piso …….., puerta …….., C.P. …….. teléfono …….., fax …….., y D.N.I. ……..

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes para el presente contrato se estipulan los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.- La Empresa Urbanizadora, se compromete y obliga, todo ello en relación con (el Plan Parcial/Unidad de Actuación/o Polígono) …….. y dentro del ámbito del mismo a lo siguiente:

1.1. Ejecutar todas las obras comprendidas dentro del Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, y cuyo coste se estima que será de …….. euros, equivalentes a …….. pesetas. La modificación de esta valoración no implicará de forma directa ni indirecta cambio alguno de este contrato.

1.2. Pagar los honorarios de redacción de Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra y los correspondientes al Director de ejecución de obra y Coordinador de Seguridad y Salud por la redacción del estudio de seguridad, aprobación del Plan de Seguridad y Salud, seguimiento y control del mismo, control de calidad, que en total ascienden en cuanto al Director de obra …….. euros, al Director de ejecución de obra …….. euros, y al Coordinador de Seguridad y salud …….. euros.

La Empresa Urbanizadora (abona a los técnicos citados dicho importe en este acto junto con el correspondiente IVA/entrega a la Propiedad las siguientes letras de cambio) para su pago.

…….. euros, con vencimiento …….. de …….. de ……..

…….. euros, con vencimiento …….. de …….. de ……..

…….. euros, con vencimiento …….. de …….. de ……..

Todo ello con el fin de, con su descuento abonar la cantidad de …….. euros, correspondientes a la Redacción del Proyecto de Urbanización y al Director de obra /al Director de ejecución de obra …….. euros y …….. euros en concepto de redacción del Proyecto de Seguridad y Salud y Control de Calidad.

(……..., como Empresa Urbanizadora, se obliga a pagar el I.V.A. de los honorarios de las facturas de los citados profesionales, o sea, …….. euros, por todo el día …….. de …….. de ……., y abona en este acto …….. euros, importe del descuento de las letras).

1.3. En este acto presenta aval bancario de …….. euros, equivalente al …….. por 100 del coste de las obras del Proyecto de Urbanización, para ser entregado al Ayuntamiento de ……., con vigencia hasta el momento en que el Ayuntamiento acepte definitivamente las obras de urbanización que …….. se obliga a ejecutar.

1.4. Pagar los gastos de conservación de las obras, no de los consumos de los servicios, si existieran, hasta la recepción definitiva de los terrenos urbanizados por el Ayuntamiento.

1.5. Abonar desde el presente momento las cuotas de participación del …….. por 100 en la Junta de Compensación para pago de gastos de administración, indemnizaciones y expropiaciones entre otros, como propietaria futura de los solares que se le adjudicaran por la ejecución de las obras. Se abonan en este acto …….. euros, correspondientes a la cuota de (la/s) …….. derrama/s mediante cheque número …….. del (Banco/Caja) …….. que entrega en este acto.

SEGUNDO.- (D./Dña.) ……., en nombre de la Junta de Compensación adjudica los solares que se grafían en rojo en el plano que se adjunta como documento número …….. a la Empresa Urbanizadora, con la condición suspensiva y resolutoria de que se ejecuten las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización de forma que el Ayuntamiento reciba las obras en el plazo de …….. (meses/años) …….. contados a partir del inicio de las mismas, salvo casos de fuerza mayor. Las obras se iniciarán en el plazo máximo de …….. meses a partir (de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento/o a partir de la firma del presente contrato/o a partir del día …….. de …….. de ……..) ……..

TERCERO.- Los solares que adquiere la Empresa Urbanizadora son de los que se han descrito en el manifiestan noveno, los siguientes y en las proporciones que se indican:

1) (100 por 100/o …….. por 100/o …….. partes indivisas) …….. del solar sito en …….. con frente a …….. (calle/plaza/avenida) …….. de superficie …….. metros cuadrados.

2) (100 por 100/o …….. por 100/o …….. partes indivisas) …….. del solar sito en …….. con frente a …….. (calle/plaza/avenida) …….. de superficie …….. metros cuadrados.

3) ……..

CUARTO.- A efectos de facilitar la viabilidad económica a la Empresa Urbanizadora, se establece que el traspaso del dominio sin condición resolutoria por parte de la Propiedad de los solares citados y que ésta se ha reservado en el Proyecto de Compensación, se efectuará escalonadamente en escritura pública, libres de toda clase de cargas y gravámenes. La Propiedad se obliga a formalizar en Escritura Pública la adjudicación en los …….. días

siguientes a la fecha en que el Director de obra certifique mensualmente el importe de la obra realizada según el Proyecto de Urbanización y establezca el porcentaje realizado sobre el total del Proyecto, más los costes de los honorarios facultativos, menos una retención del …….. por 100 de lo ejecutado. Podrá la Empresa Urbanizadora, en función de la obra realizada, exigir la Escritura Pública de cesión a su favor de los solares o parte indivisa de los mismos.

A estos efectos se valoran los solares propiedad de la Junta en la siguiente forma:

- Solar número …….., …….. euros.

- Solar número …….., …….. euros.

- …….. por 100 del solar número …….., …….. euros.

Se seguirá en el orden de adjudicación, el orden establecido en este contrato en el pacto tercero, pudiéndose modificar de mutuo acuerdo.

Sólo se escriturarán los solares a favor de la Empresa Urbanizadora, cuando ésta haya entregado la totalidad de la obra urbanizadora terminada y ésta haya sido aceptada por el Ayuntamiento.

QUINTO.- Siendo la Empresa Urbanizadora la adquirente de los solares, ésta vendrá obligada a pagar los gastos e impuestos de la Escritura de compra que por ley correspondan, obligándose la Junta a abonar los que por ley a ella le sean atribuibles.

SEXTO.- El importe de los gastos a abonar por la Empresa Urbanizadora por los solares que quedarán de su propiedad son el equivalente al …….. por 100 de las unidades de valor del total de la urbanización.

SÉPTIMO.- Las partes firman como anexo a este contrato, el planing y programa de trabajo, según lo establecido en el apartado …….. de los pliegos de condiciones facultativas.

OCTAVO.- Caso de discrepancia entre la Empresa Urbanizadora y la Dirección Facultativa, se estará al dictamen de los Servicios Técnicos Municipales en la persona del (Arquitecto /Ingeniero) …….. Municipal.

NOVENO.- En el supuesto de que haya que ejecutar obras, no previstas en el Proyecto de Urbanización, éstas serán abonadas a la Empresa Urbanizadora en base a los precios unitarios del Proyecto de Urbanización. Las mismas serían abonadas según el coeficiente de cada finca en el Proyecto de Compensación y la Empresa Urbanizadora abonará lo que corresponda en cuanto a los solares que por la ejecución de las obras llegarán a ser de su propiedad. El pago de estas obras se efectuará a la Empresa Urbanizadora en el plazo de …….. días a partir de la certificación de la Dirección Facultativa y de la aprobación del Consejo Rector.

En el supuesto de que haya que ejecutar obras previstas en el párrafo inmediatamente precedente, antes de su ejecución, deberá ser firmado un anexo al presente contrato por (el/la) …….. representante de la Empresa Urbanizadora y (el/la) …….. (Presidente del Consejo Rector/Junta Gestora) ……..

DÉCIMO.- El presente contrato podrá ser resuelto por:

a) El incumplimiento de los plazos de ejecución de la obra con un retraso superior a …….. meses.

b) Suspensión de pagos, concurso de acreedores o quiebra de la Empresa Urbanizadora.

c) Abandono de la obra.

d) El incumplimiento de cualquiera de los pagos establecidos en este contrato.

UNDÉCIMO.- La Empresa Urbanizadora se obliga a tener asegurados a todos los que trabajen en la obra y notificar todas las variaciones al Aparejador, así como justificar las altas y bajas en la Seguridad Social.

Todas las obligaciones laborales y de Seguridad, en su más amplio sentido, son de cuenta y cargo de la Empresa Urbanizadora.

DUODÉCIMO.- Los impuestos, arbitrios y tasas que se pudieran devengar, se abonarán según ley.

DECIMOTERCERO.- En caso de resolución de contrato, la Empresa Urbanizadora perderá el aval entregado al Ayuntamiento más las retenciones que se le hubieren efectuado hasta el momento de la resolución del contrato.

DECIMOCUARTO.- Abandono de obra. La no ejecución de obra certificada por la Dirección Facultativa en cuantía mínima mensual de …….. euros, se considerará abandono de la obra.

En este supuesto, notificado por el Presidente de la Junta el Certificado de la Dirección Facultativa por vía notarial a la Empresa Urbanizadora, quedará facultada la Junta para tomar posesión de la obra y levantar acta notarial detallada por escrito y gráfica de las unidades y partidas de obra que se hubieran realizado con su valoración hecha por la Dirección Facultativa e inmediatamente contratar una nueva empresa que ejecute las obras. Podrán las partes en supuesto de discrepancia, acudir a los Tribunales de Justicia, pero ello no impedirá la toma de posesión de los terrenos y obra por parte de la Propiedad.

DECIMOQUINTO.- La recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento deberá obtenerse como máximo en el plazo de …….. a partir de la recepción provisional y caso de que en el plazo de ……..., a contar de la fecha anterior, no se obtenga la recepción definitiva del Ayuntamiento por culpa de la Empresa Urbanizadora, seguirá corriendo de cargo de la misma el mantenimiento de las obras hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento, respondiendo el aval que ha prestado ante el mismo.

DECIMOSEXTO.- El representante de la Empresa Urbanizadora declara conocer la legislación urbanística aplicable y en especial el hecho de que el Ayuntamiento puede intervenir y controlar la ejecución de las obras según el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística que se copia a continuación:

“1. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de los órganos de gobierno de aquélla.

2. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.”

En prueba de conformidad lo firman en el lugar y fecha indicados por triplicado ejemplar, uno para la Junta, otro para la Empresa Urbanizadora y otro para presentar en el Ayuntamiento y firmados en todas y cada una de sus …….. hojas de papel común.

Modelo 39
CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES
A CAMBIO DE EDIFICACIÓN Y DINERO SIN CONDICIÓN RESOLUTORIA

En …….. a …….. de …….. de ……..

COMPARECEN:

De una parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en …….. (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

(D./Dña.) ……..

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en …….. (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

ACTUAN

(El/los) …….. (primero/s) ……., a (quien/es) se denominará (Vendedor/es) …….. en este documento (en nombre propio/D./Dña. …….. en nombre propio y D./Dña. …….. en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. …….. N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario D./Dña. …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número ……..) ……..

El segundo, a quien se denominará Permutante, parte Compradora o Constructor en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. …….. N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario D./Dña. …….. de ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario D./Dña. …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil

de …….. al folio …….., tomo …….., hoja número ……..) ……..

Los aquí presentes se reconocen mutuamente capacidad para este acto y

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que es interés de ambas partes el concertar un contrato de permuta sobre (el/los) …….. (solar/es) …….. que se (dirá/n) …….. en virtud del cual el pago del precio del solar se efectuará mediante la entrega (al/a los) …….. (Vendedor/es) …….. (de la/s entidad/es terminada/s /de la/s nave/s industrial/es /del edificio comercial) …….. que se describirá/n en las condiciones que se acuerdan y una cantidad de dinero en efectivo, que se abonará en los plazos que igualmente se pactan.

SEGUNDO.- (El/Los) …….. (Vendedor/es) …….. (es/son) …….. (propietario/s) …….. (por …….. partes indivisas/en las siguientes proporciones: el/la Sr./Sra. …….. en un …….. por 100; el/la Sr./Sra. …….. en un …….. por 100; y …….. de la/s …….. siguiente/s finca/s) ……., según se (describe/n) …….. en el Registro de la Propiedad:

A) Terreno edificable sito en el término de ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., de superficie …….. metros cuadrados …….. decímetros también cuadrados.

Linda: al frente, en …….. metros lineales con ……., derecha entrando, en …….. metros lineales con ……., fondo, en …….. metros lineales con …….. y con ……., a la izquierda en …….. metros lineales …….. con ……..

Inscrita en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……., libro …….. de ……., folio ……., finca número ……., inscripción ……..

Le/s corresponde (por compra el día …….. de …….. de …….. /por herencia de …….. /por adjudicación ……..) …….. según (escritura del Notario de …….. D./Dña. …….. con número de protocolo …….. /Auto de Adjudicación otorgado por ……..) ……..

Su valor catastral según el recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de …….. es de …….. euros correspondiéndole el número de parcela catastral …….. Se entrega al Permutante fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del solar citado al corriente de pago.

B) ……..

Para una mayor concreción se acompaña al presente (plano/s de la/s finca/s descrita/s, que es/son firmado/s) …….. por las partes. Anexo/s número/s ……..

TERCERO.- (La/s) …….. (finca/s) …….. (se halla/n libre/s de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y en tal concepto se formaliza el presente contrato/se hallan afectas a una hipoteca, censo, arrendamiento ……., cuya redención y cancelación es de cargo de la parte ……., suspendiéndose la iniciación de los plazos que se pactan en este contrato hasta tanto se cancele la hipoteca/el censo/o se obtenga el desocupo de la finca por el arrendatario y si no se obtuviere en un plazo de …….. meses/años quedará sin efecto alguno el presente contrato, disponiendo la parte Vendedora de la finca sin limitación alguna.) ……..

CUARTO.- Todos los aquí comparecientes conocen la calificación urbanística (del/de los) …….. (terreno/s) …….. anteriormente descritos, según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico de fecha …….. de …….. de …….. librado por el Ayuntamiento, del que se acompaña copia a este contrato como Anexo número ……..

QUINTO.- En (la/las) …….. (parcela/as) …….. (citada/as) …….. pueden ser edificados …….. metros cuadrados de techo, destinados a almacenes o aparcamientos bajo rasante, …….. metros cuadrados de techo a locales comerciales en planta baja, …….. metros cuadrados de techo a oficinas en la planta primera y …….. metros cuadrados de techo a viviendas en el resto de las …….. plantas.

SEXTO.- La finca se halla al corriente en el pago de impuestos y arbitrios que gravan la misma.

SÉPTIMO.- Los gastos urbanísticos (a partir del día de hoy serán de cargo de la parte (vendedora /compradora) …….. /estando abonados todos los girados hasta el día de hoy /se adeudan de los notificados hasta el día de hoy …….. euros que asume la parte vendedora /compradora) ……..

En base a todo ello, por el presente acuerdan un contrato de permuta sujeto a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- (D./Dña.) o (D./Dña.) y (D./Dña.) /o la sociedad /…….. vende/n …….. a ……., que compra y adquiere (la/s) …….. (finca/s descrita/s) anteriormente, (finca/s registral/es) …….. (número/s) …….. y …….. (que se agruparán en una sola parcela), …….. sobre la que se construirán (…….. viviendas, …….. locales, …….. oficinas, …….. plazas de aparcamiento) ……., en régimen de propiedad horizontal /…….. naves industriales /……..) …….. (según el Proyecto del Arquitecto /Arquitecto Técnico /Ingeniero /Ingeniero Técnico, D. ……., visado por el Colegio de Arquitectos /Arquitectos Técnicos /Ingenieros /Ingenieros Técnicos de …….. con fecha …….. de …….. de ……., pendiente de obtener la Licencia de obras del Ayuntamiento de …….. /habiéndose obtenido por la Vendedora/Compradora la licencia de obras el día …….. de …….. de ……., expediente número ……., la cual conocen y tienen copia ambas partes/cuya posibilidad de edificación resulta del Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que se ha citado y que se acompaña a este contrato y en base al cual se elaborará el proyecto para la construcción del edificio sobre el terreno citado y el Permutante se obliga a obtener la licencia de obras antes del transcurso de …….. meses a partir del día de hoy.) ……..

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa la cantidad de …….. euros, que se abonarán mediante la obligación que adquiere la parte compradora de entregar a la parte Vendedora:

A) Las entidades siguientes:

1) Las plazas de aparcamiento números …….. valoradas en …….. euros de superficie útil, la número ……., …….. metros cuadrados, la número ……., …….. metros cuadrados /……..

2) El local comercial …….. de …….. metros cuadrados en planta …….. con frente a ……., valorado en …….. euros.

3) El despacho …….. sito en la planta …….. con frente a …….. de …….. metros cuadrados, valorado en …….. euros.

4) La vivienda, piso …….. puerta …….., de superficie …….. metros cuadrados, valorado en …….. euros.

5) La nave industrial número …….. del proyecto de …….. metros cuadrados de superficie que se grafía en el plano que se acompaña firmado por las partes.

6) ……..

Las mediciones, ubicación y distribución así como las características y acabados de las fincas a entregar (al /a los …….. comprador/es), (se especifican en los planos y Memoria de Calidades del Proyectista (D./Dña.) …….. que se acompañan como Anexo número …….. al presente contrato (serán /las habituales de la zona e idénticas a las demás entidades del inmueble /las que a continuación se describen:

Suelo ……..
Cocina marca ……..
Sanitarios ……..
Armarios ……..
Ventanas ……..
Nave con suelo de hormigón de …….. grosor/con servicio compuesto de …….. /ventanas …….. /……..) ……..

B) De las cantidades siguientes:

1) …….. (en letra) euros, que se entregan en este acto para las que el presente documento sirve de la más formal carta de pago, /o

2) …….. (en letra) euros, que se entregarán en la siguiente forma:

a) En cuanto a …….. (en letra) euros, se reciben en este acto para las que este documento sirve de la más formal carta de pago.

b) En cuanto a …….. euros, se entregarán a la parte Vendedora (por todo el día …….. de …….. de …….. para lo que acepta la compradora una letra de cambio con ese vencimiento, número …….., clase …….., /o en …….. plazos sucesivos con vencimiento cada día …….. de cada mes, siendo el primer vencimiento el día …….. de …….. de …….. y el último el día …….. de …….. de ……., aceptándose por la parte Compradora …….. letras por un importe de …….. euros, cada una de ellas /o letra/s que se acepta/n por ese importe, siendo el de cada una de ellas …….. euros, con vencimiento/s los días …….. de cada mes /o los días …….. de los meses de ……., …….. y …….. y que se domicilia/n en el Banco/Caja ……., cuenta corriente número ……..) ……..

TERCERO.- Las (viviendas, locales, plazas de parking, nave, ……..), que se ha/n de entregar a los Vendedores, se terminará/n con las mismas características y materiales que las demás entidades que se construyan en la finca permutada aprovechando al máximo el techo edificable.

CUARTO.- El plazo máximo en que la parte Permutante se obliga a entregar las fincas descritas en el pacto segundo a la parte Vendedora será (por todo el día …….. de …….. de …….. /o …….. meses/años/desde el momento en que se obtenga la licencia de obras y se cancele el censo/hipoteca …….. o se logre el desalojo del /de los inquilino/s …….. D./Dña. …….. y D./Dña. ……..)

…….. (siempre en un plazo inferior a 10 años a partir del día de la firma del contrato) ……..

En el acto de puesta a disposición y entrega en Escritura Pública, deberá el Permutante entregar los documentos justificativos del final de obra y que ésta se ha realizado de acuerdo con la licencia concedida, todo ello firmado por el Director de Obra que será (D./Dña. …….. /nombrado por el comprador)

QUINTO.- La parte Permutante conoce que se tiene que redactar un Estudio de Detalle/Plan Especial o/…….. antes de obtener la licencia de obras y poder iniciar la construcción, por lo que se establece que los plazos serán los que a continuación se indican obligándose la parte Permutante a hacer cuantas gestiones sean necesarias para no excederse de los plazos que se citan.

a) Se deberá presentar el Estudio de Detalle /Plan Especial /Plan Parcial en el Ayuntamiento por todo el día …….. de …….. de ……..

b) Deberá estar aprobado definitivamente el día …….. de …….. de ……..

c) La licencia se solicitará y abonará por todo el día …….. de …….. de ……..

La Compradora conoce que puede solicitar la licencia de obras sin otro requisito que el abonar las tasas correspondientes) ……..

La Compradora manifiesta que tiene recursos suficientes para ejecutar la obra y terminarla.

SEXTO.- Si (el/los) …….. (plazo/s) …….. no se (cumpliera/n) …….. por (causa imputable a la Permutante o/ésta no abonara uno de los plazos acordados) ……., (la/los) …….. (Vendedor/es) …….. (podrán exigir el cumplimiento del contrato ante los Tribunales, siendo de cargo de la parte Permutante cuantos gastos y perjuicios ocasionen a la parte Vendedora /el pago de los importes en que se valoran las fincas que debe entregar la Permutante) ……..

SÉPTIMO.- Se entenderán entregadas las entidades (vivienda/s /nave/s /local/es /plaza/s de parking /……..) ……., una vez hayan sido construidas y estén libres de cargas, siempre que la Permutante-Compradora entregue a los Vendedores (la cédula de habitabilidad para las viviendas /licencia de ocupación /cualquier otra en el caso de que lo exigiera el Ayuntamiento de …….. para poder ocupar los parkings y solicitar la licencia de actividad en los locales o naves) ……., así como los denominados "boletines" de los instaladores de los servicios públicos para poder conectar a las viviendas y locales el agua, el gas, el teléfono y electricidad firmando el simple contrato con las respectivas compañías y los permisos preceptivos de Industria para el uso del (parking /naves /locales /……..) ……..

Terminada la obra, la Compradora notificará por cualquier medio fehaciente a la Vendedora (para que comparezca ante el Notario, que designe la Compradora, de la población de …….. / en el plazo de …….. días /o designando el día, hora, el Notario y su dirección) …….. para aceptar las entidades que la corresponden en virtud de este contrato de permuta.

En aplicación de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación el Permutante entregará a la parte Vendedora, copia testimoniada por Notario o firmada por el Director de Obra del acta de Recepción de Obra y todos los documentos que deben acompañarla y en todo caso, copia del certificado final de obra firmada por el Director de Obra y el Director de Ejecución de Obra, del proyecto con las modificaciones ejecutadas en la

realidad, la relación identificativa del constructor, si fuera distinto del Permutante, del Proyectista, del Director de Obra, del Director de Ejecución de Obra, la relativa al uso y mantenimiento del edificio y de las instalaciones.

OCTAVO.- Para el supuesto de discrepancia en cuanto a las calidades de (la/s vivienda/s /local/es /nave/s /……..) …….. a entregar o dimensiones de los/las mismos/as las partes se someten al dictamen del Director de Obra, que (es/será) …….. (D./Dña.) ……..

Pero para el supuesto de que cualquiera de ellas discrepara del informe emitido, se designa como árbitro, ya desde el presente momento, al técnico que designe el Decano del Colegio de (Arquitectos /Ingenieros / Arquitectos Técnicos /Ingenieros Técnicos) …….. de ……., corriendo de cargo de la parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas totalmente, el pago de sus honorarios y caso de que sólo fueran parcialmente estimadas o desestimadas se estará en cuanto al pago a lo que determine el propio técnico designado por el Decano del Colegio de ……..

NOVENO.- Si por causa no imputable a los contratantes no se concediera la licencia en el plazo de …….. meses a contar del día …….. de …….. de ……., el presente contrato quedaría resuelto sin valor ni efecto alguno, sin que las partes puedan nada más pedirse ni reclamarse y debiendo la parte Vendedora devolver a la parte Compradora las cantidades recibidas hasta aquel momento sin intereses de clase alguna /La no presentación antes del …….. de …….. de …….. de la petición de licencia de obras /El no inicio de las obras (antes del …….. de …….. de …….. /antes de pasados …….. meses desde la concesión de la licencia de obras /……..) …….. dará derecho a la/los Vendedora/es a declarar resuelto este contrato y a retener y hacer suyas las cantidades recibidas hasta aquel momento y a reclamar los daños y perjuicios por el incumplimiento del presente contrato, quedando el mismo resuelto y sin que pueda la Permutante reclamar cantidad o indemnización de clase alguna.

DÉCIMO.- La (declaración de obra nueva y /división horizontal) ……., se llevará a cabo y a su total cargo por la Permutante, una vez efectuada la transmisión del solar/es a su favor en escritura pública por la parte Vendedora. En la Escritura de División Horizontal /la Permutante hará constar las normas de comunidad normales para estos supuestos y expresamente se pacta que todas las entidades tendrán el coeficiente en razón proporcional a su superficie edificada. Los locales comerciales y plazas de aparcamiento no contribuirán a los gastos de escalera y ascensor por no tener acceso a ambos o/se transcribirán las siguientes normas que se establecen como régimen especial para la comunidad en general y para los siguientes departamentos o entidades en particular ……..) ……..

UNDÉCIMO.- Todos los gastos e impuestos se abonarán conforme a ley y en concreto se pacta que:

1) Todos los gastos del terreno que correspondan hasta el día de hoy correrán enteramente de cargo de los Vendedores, así como los gastos que correspondan por la entrega a su favor de la/s (entidad/es /finca/s …….. que quedarán de su propiedad), los cuales se abonarán en el momento que corresponda conforme a la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2) Son a cargo de la (Vendedora /Compradora ……..) …….. (los gastos del presente contrato /los de la escritura de permuta /los de la obra nueva /división horizontal /…….. /los impuestos que se devengaren a consecuencia de las mismas /los honorarios de Notario y Registro /los de inscribir de nuevo en el Registro de la Propiedad las fincas a favor de los vendedores, si se resolviera el presente contrato) ……..

3) Los permisos de obras y avales para la concesión de la licencia, correrán de cargo de la parte (Vendedora/Compradora) ……..

4) El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos será a cargo de la parte Vendedora en la escritura de permuta y de la Permutante en la de entrega de las entidades que quedan propiedad de la parte vendedora.

5) El resto de los impuestos se abonarán conforme a ley.

DUODÉCIMO.- La Vendedora se compromete y obliga a firmar cuantos documentos y escrituras públicas sean necesarios para el buen fin del presente contrato, entendiéndose dicha obligación en el más amplio sentido.

Igualmente la Permutante tiene el derecho de exigir a la parte Vendedora para que en el improrrogable plazo de …….. días, acepte las entidades que le corresponden por la presente permuta y a que en su día otorgue la escritura pública de permuta cuando la parte compradora lo precisare en la que se reflejarán los pactos del presente contrato a efectos de que la compraventa - permuta tenga acceso al Registro de la Propiedad.

DECIMOTERCERO.- La parte Permutante se reserva la facultad de transmitir los derechos y obligaciones del presente contrato a otra persona física o jurídica a nombre de la cual se efectuaría la escritura pública siempre respetando estrictamente los pactos del mismo.

DECIMOCUARTO.- Para cualquier duda o divergencia sobre el presente contrato las partes, salvo en lo sometido al dictamen del (Director de Obra /……..) ……., se someten expresamente con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren a los Juzgados y Tribunales de ……..

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus …….. hojas de papel común, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 40
CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES
A CAMBIO DE EDIFICACIÓN CON CONDICIÓN RESOLUTORIA

En …….. a …….. de …….. de ……..

COMPARECEN:

De una parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en …….. (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

(D./Dña.) ……..

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en …….. (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

ACTUAN

(El/los) …….. (primero/s) ……., a (quien/es) se denominará (Vendedor/es) …….. en este documento (en nombre propio/D./Dña. …….. en nombre propio y D./Dña. …….. en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario de …….. D./Dña. …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número ……..) ……..

El segundo, a quien se denominará Permutante, parte Compradora o Constructor en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario D./Dña. …….. de ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario de …….. D./Dña. …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número

……..) ……..

Los aquí presentes se reconocen mutuamente capacidad para este acto y

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que es interés de ambas partes el concertar un contrato de permuta sujeto expresamente a condición resolutoria sobre (el/los) …….. (solar/es) …….. que se (dirá/n) …….. en virtud del cual el pago del precio del solar se efectuará mediante la entrega (al/a los) …….. (Vendedor/es) …….. (de la/s entidad/es terminada/s /de la/s nave/s industrial/es /del edificio comercial) …….. que se describirá/n en las condiciones que se acuerdan y una cantidad de dinero en efectivo, que se abonará en los plazos que igualmente se pactan.

SEGUNDO.- (El/Los) …….. (Vendedor/es) …….. (es/son) …….. (propietario/s) …….. (por …….. partes indivisas/en las siguientes proporciones: el/la Sr./Sra. …….. en un …….. por 100; el/la Sr./Sra. …….. en un …….. por 100; y …….. de la/s …….. siguiente/s finca/s) ……., según se (describe/n) …….. en el Registro de la Propiedad:

A) Terreno edificable sito en el término de ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., de superficie …….. metros cuadrados …….. decímetros también cuadrados.

Linda: al frente, en …….. metros lineales con ……., derecha entrando, en …….. metros lineales con ……., fondo, en …….. metros lineales con …….. y con ……., a la izquierda en …….. metros lineales …….. con ……..

Inscrita en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……., libro …….. de ……., folio ……., finca número ……., inscripción ……..

Le/s corresponde (por compra el día …….. de …….. de …….. /por herencia de …….. / por adjudicación ……..) …….. según (escritura del Notario de …….. D./Dña. …….. con número de protocolo …….. /Auto de adjudicación otorgado por ……..) ……..

Su valor catastral según el recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de …….. es de …….. euros) …….. correspondiéndole el número de parcela catastral …….. Se entrega al Permutante fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del solar citado al corriente de pago.

B) ……..

Para una mayor concreción se acompaña al presente (plano/s de la/s finca/s descrita/s, que es/son firmado/s) …….. por las partes. Anexo/s número/s ……..

TERCERO.- (La/s) …….. (finca/s) …….. (se halla/n libre/s de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y en tal concepto se formaliza el presente contrato/se hallan afectas a una hipoteca, censo, arrendamiento ……., cuya redención y cancelación es de cargo de la parte ……., suspendiéndose la iniciación de los plazos que se pactan en este contrato hasta tanto se cancele la hipoteca/el censo/o se obtenga el desocupo de la finca por el arrendatario y si no se obtuviere en un plazo de …….. meses/años quedará sin efecto alguno el presente contrato, disponiendo la parte Vendedora de la finca sin limitación alguna.) ……..

CUARTO.- Todos los aquí comparecientes conocen la calificación urbanística (del/de los) …….. (terreno/s) …….. anteriormente descritos, según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico de fecha …….. de …….. de …….. librado por el Ayuntamiento, del que se acompaña copia a este contrato como Anexo número ……..

QUINTO.- En (la/las) …….. (parcela/as) …….. (citada/as) …….. pueden ser edificados …….. metros cuadrados de techo, destinados a (almacenes o aparcamientos bajo rasante, …….. metros cuadrados de techo a locales comerciales en planta baja, …….. metros cuadrados de techo a oficinas en la planta primera y …….. metros cuadrados de techo a viviendas en el resto de las …….. plantas).

SEXTO.- La finca se halla al corriente en el pago de impuestos y arbitrios que gravan la misma.

SÉPTIMO.- Los gastos urbanísticos /a partir del día de hoy serán de cargo de la parte (vendedora /compradora) …….. /estando abonados todos los girados hasta el día de hoy /se adeudan de los notificados hasta el día de hoy …….. euros que asume la parte (vendedora /compradora) ……..

En base a todo ello, por el presente acuerdan un contrato de permuta sujeto a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- (D./Dña.) o (D./Dña.) y (D./Dña.) /o la sociedad /…….. vende/n …….. a ……..., que compra y adquiere (la/s) …….. (finca/s descrita/s) anteriormente, (finca/s registral/es) …….. (número/s) …….. y …….. (que se agruparán en una sola parcela, …….. sobre la que se construirán (…….. viviendas, …….. locales, …….. oficinas, …….. plazas de aparcamiento ……..., en régimen de propiedad horizontal /…….. naves industriales /……..) …….. (según el Proyecto del Arquitecto /Arquitecto Técnico /Ingeniero /Ingeniero Técnico, D. ……..., visado por el Colegio de Arquitectos /Arquitectos Técnicos /Ingenieros /Ingenieros Técnicos de …….. con fecha …….. de …….. de ……., pendiente de obtener la Licencia de obras del Ayuntamiento de …….. /habiéndose obtenido por la Vendedora/Compradora la licencia de obras el día …….. de …….. de ……., expediente número ……., la cual conocen y tienen copia ambas partes/cuya posibilidad de edificación resulta del Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que se ha citado y que se acompaña a este contrato y en base al cual se elaborará el proyecto para la construcción del edificio sobre el terreno citado y el Permutante se obliga a obtener la licencia de obras antes del transcurso de …….. meses a partir del día de hoy.) ……..
SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa la cantidad de …….. euros, que se abonarán mediante la obligación que adquiere la parte compradora de entregar a la parte Vendedora:

A) Las entidades siguientes:

1) Las plazas de aparcamiento números …….. valoradas en …….. euros de superficie útil, la número ……., …….. metros cuadrados, la número ……., …….. metros cuadrados /……..

2) El local comercial …….. de …….. metros cuadrados en planta …….. con frente a ……., valorado en …….. euros.

3) El despacho …….. sito en la planta …….. con frente a …….. de …….. metros cuadrados, valorado en …….. euros.

4) La vivienda, piso …….. puerta …….., de superficie …….. metros cuadrados, valorado en …….. euros.

5) La nave industrial número …….. del proyecto de …….. metros cuadrados de superficie que se grafía en el plano que se acompaña firmado por las partes.

Las mediciones, ubicación y distribución así como las características y acabados de las fincas a entregar (al /a los …….. comprador /es) …….., (se especifican en los planos y Memoria de Calidades del Proyectista (D./Dña.) …….. que se acompañan como Anexo número …….. al presente contrato /serán las habituales de la zona e idénticas a las demás entidades del inmueble /serán las que a continuación se describen ……..……..:

Suelo ……..
Cocina marca ……..
Sanitarios ……..
Armarios ……..
Ventanas ……..
Nave con suelo de hormigón de …….. grosor/con servicio compuesto de …….. /ventanas …….. /……..).

B) De las cantidades siguientes:

1) …….. (en letra) euros, que se entregan en este acto para las que el presente documento sirve de la más formal carta de pago, /o

2) …….. (en letra) euros, que se entregarán en la siguiente forma:

a) En cuanto a …….. (en letra) euros, se reciben en este acto para las que este documento sirve de la más formal carta de pago.

b) En cuanto a …….. euros, se entregarán a la parte Vendedora (por todo el día …….. de …….. de …….. para lo que acepta la compradora una letra de cambio con ese vencimiento, número …….., clase …….., /o en …….. plazos sucesivos con vencimiento cada día …….. de cada mes, siendo el primer vencimiento el día …….. de …….. de …….. y el último el día …….. de …….. de ……., aceptándose por la parte Compradora …….. letras por un importe de …….. euros, cada una de ellas /o letra/s que se acepta/n por ese importe, siendo el de cada una de ellas …….. euros, con vencimiento/s ……., …….. y …….. y que se domicilia/n en el Banco/Caja ……., cuenta corriente número ……..) ……..
TERCERO.- Las (viviendas, locales, plazas de parking, nave, ……..), que se ha/n de entregar a los Vendedores, se terminará/n con las mismas características y materiales que las demás entidades que se construyan en la finca permutada aprovechando al máximo el techo edificable.

CUARTO.- El plazo máximo en que la parte Permutante se obliga a entregar las fincas descritas en el pacto segundo a la parte Vendedora será (por todo el día …….. de …….. de …….. /o …….. meses/años/desde el momento en que se obtenga la licencia de obras y se cancele el censo/hipoteca …….. o se logre el desalojo del /de los inquilino/s …….. D./Dña. …….. y D./Dña. ……..) …….. (siempre en un plazo inferior a 10 años a partir del día de la firma del contrato) ……..

En el acto de puesta a disposición y entrega en Escritura Pública, deberá el Permutante entregar los documentos justificativos del final de obra de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación y que ésta se ha realizado de acuerdo con la licencia concedida, todo ello firmado por el Director de Obra que será (D./Dña. …….. /nombrado por el comprador)

QUINTO.- La parte Permutante conoce (que se tiene que redactar un Estudio de Detalle/Plan Especial o/……..) …….. antes de obtener la licencia de obras y poder iniciar la construcción, por lo que se establece que los plazos serán los que a continuación se indican obligándose la parte Permutante a hacer cuantas gestiones sean necesarias para no excederse de los plazos que se citan.

a) Se deberá presentar el Estudio de Detalle /Plan Especial /Plan Parcial en el Ayuntamiento por todo el día …….. de …….. de ……..

b) Deberá estar aprobado definitivamente el día …….. de …….. de ……..

c) La licencia se solicitará y abonará por todo el día …….. de …….. de ……..

La Compradora conoce que puede solicitar la licencia de obras sin otro requisito que el abonar las tasas correspondientes) ……..

La Compradora manifiesta que tiene recursos suficientes para ejecutar la obra y terminarla.

SEXTO.- Expresamente se pacta que la presente transmisión queda condicionada y sujeta a la condición resolutoria de que la Permutante o Compradora entregue a la Vendedora en las condiciones, plazos y calidades que se citan, los inmuebles que se describen en el pacto segundo.

Cualquier incumplimiento de las condiciones establecidas en calidad, plazos y condiciones de entrega para que todas las entidades sean de plena utilización y plena disposición dará lugar a la resolución del presente contrato, perdiendo la Compradora cuantos pagos, mejoras o construcciones hubiera efectuado en la finca, pues es pacto esencial del presente contrato la entrega de las entidades acordadas y terminadas en las condiciones que se hacen constar a la Vendedora. Conoce la parte compradora que es profesional de la construcción, los riesgos que asume y derechos que adquiere por la firma del presente contrato, así como que la Vendedora no podrá transmitir a persona alguna (la/s) …….. (finca/s) …….. objeto de este contrato hasta tanto no hayan transcurrido los plazos del mismo.

La Compradora, una vez requerida de forma fehaciente, por la Vendedora del incumplimiento del contrato, podrá sin más trámite tomar posesión de la finca aún respondiendo, si procediera, de los daños y perjuicios que su actuación ocasionara a la Compradora en el supuesto de que los Tribunales no entendieran que la Compradora había incumplido el presente contrato.

SÉPTIMO.- Se entenderán entregadas las (entidades /viviendas /naves /locales /plazas de parking) ……., una vez hayan sido construidas y estén libres de cargas, siempre que la Permutante-Compradora entregue a los Vendedores (la cédula de habitabilidad para las viviendas /licencia de ocupación /cualquier otra en el caso de que la exigiera el Ayuntamiento de …….. para poder ocupar los parkings y solicitar la licencia de actividad en los locales o naves) ……., los denominados "boletines" de los instaladores de los servicios públicos para poder conectar a las viviendas y locales el agua, el gas, el teléfono y electricidad con el simple contrato con las respectivas compañías y los permisos preceptivos de Industria para el uso del (parking /naves /locales) …….. y los seguros de responsabilidad civil que garanticen durante diez, tres y un año, las contingencias que enumera el artículo 17 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación y que el

constructor declara no conocer con anterioridad a este momento por ser una norma que afecta directamente a su profesión y actividad.

Terminada la obra, la Compradora notificará por cualquier medio fehaciente a la Vendedora (para que comparezca ante el Notario, que designe la Compradora, de la población de …….. / en el plazo de …….. días /o designando el día, hora, el Notario y su dirección) .... para aceptar las entidades que la corresponden en virtud de este contrato de permuta.

En aplicación de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación el Permutante entregará a la parte Vendedora, copia testimoniada por Notario o firmada por el Director de obra del acta de Recepción de Obra y todos los documentos que deben acompañarla y en todo caso, copia del certificado final de obra firmada por el Director de obra y el Director de ejecución de obra, del proyecto con las modificaciones ejecutadas en la realidad, la relación identificativa del constructor, si fuera distinto del Permutante, del Proyectista, del Director de obra, del Director de ejecución de obra, la relativa al uso y mantenimiento del edificio y de las instalaciones así como la relación de los suministradores de productos de la construcción empleados en la obra.

Si efectuada la notificación fehaciente no aceptara las entidades, la parte Compradora, con el certificado del Director de obra del final de obra y de los documentos que a continuación se hará mención y el justificante de que fehacientemente se le ha notificado en persona a la parte Vendedora /Vendedores y el acta notarial que no han comparecido a tomar posesión de las entidades que les correspondan podrá solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad.

OCTAVO.- Para el supuesto de discrepancia en cuanto a las calidades de (la/s vivienda/s /local/es /nave/s)... a entregar o dimensiones de los/las mismos/as las partes se someten al dictamen del Director de Obra, que (es/será) …….. (D./Dña.) ……..

Pero para el supuesto de que cualquiera de ellas discrepara del informe emitido, se designa como árbitro, ya desde el presente momento, al técnico que designe el Decano del Colegio de (Arquitectos /Ingenieros / Arquitectos Técnicos /Ingenieros Técnicos) …….. de ……..., corriendo de cargo de la parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas totalmente, el pago de sus honorarios y caso de que sólo fueran parcialmente estimadas o desestimadas se estará en cuanto al pago a lo que determine el propio técnico designado por el Decano del Colegio de ……..

NOVENO.- Si por causa no imputable a los contratantes no se concediera la licencia en el plazo de …….. meses a contar del día …….. de …….. de ……..., el presente contrato quedaría resuelto sin valor ni efecto alguno, sin que las partes puedan nada más pedirse ni reclamarse y debiendo la parte Vendedora devolver a la parte Compradora las cantidades recibidas hasta aquel momento sin intereses de clase alguna /La no presentación /El no inicio de las obras antes del …….. de …….. de …….. /antes de la petición de licencia de obras /antes de pasados ..... meses desde la concesión de la licencia de obras /…….. dará derecho al /a los Vendedor/es a declarar resuelto este contrato y a retener y hacer suyas las cantidades recibidas hasta aquel momento y a reclamar los daños y perjuicios por el incumplimiento del presente contrato, quedando el mismo resuelto y sin que pueda la Permutante reclamar cantidad o indemnización de clase alguna.

DÉCIMO.- La (declaración de obra nueva y /división horizontal) ……., se llevará a cabo y a su total cargo por la Permutante, una vez efectuada la transmisión a su favor en escritura pública. En la Escritura de División Horizontal la Permutante hará constar las normas de comunidad normales para estos supuestos y expresamente se pacta que todas las entidades tendrán el coeficiente en razón proporcional a su superficie edificada. Los locales comerciales y plazas de aparcamiento no contribuirán a los gastos de escalera y ascensor por

no tener acceso a ambos o /se transcribirán las siguientes normas que se establecen como régimen especial para la comunidad en general y para los siguientes departamentos o entidades en particular ……..)……..

UNDÉCIMO.- Todos los gastos e impuestos se abonarán conforme a ley y en concreto se pacta que:

1) Todos los gastos del terreno que correspondan hasta el día de hoy correrán enteramente de cargo de los Vendedores, así como los gastos que correspondan por la entrega a su favor de la/s (entidad/es /finca/s) …….. que quedarán de su propiedad, los cuales se abonarán en el momento que corresponda conforme a la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2) Son a cargo de la (Vendedora/Compradora) …….. /los gastos del presente contrato /los de la escritura de permuta /los de la obra nueva /los de división horizontal /los impuestos que se devengaren a consecuencia de las mismas /los honorarios de Notario y Registro) …….. /los de inscribir de nuevo en el Registro de la Propiedad las fincas en el supuesto de que se lleve a cabo la condición resolutoria.

3) Los permisos de obras y avales para la concesión de la licencia, correrán de cargo de la parte (Vendedora/Compradora) ……..

4) El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos será a cargo de la parte Vendedora en la escritura de permuta y de la Permutante en la de adjudicación de las entidades.

5) El resto de impuestos se abonarán conforme a ley.

DUODÉCIMO.- La Vendedora se compromete y obliga a firmar cuantos documentos y escrituras públicas sean necesarios para el buen fin del presente contrato, entendiéndose dicha obligación en el más amplio sentido y siempre con estricta sujeción a lo establecido en este contrato.

Igualmente la Permutante tiene el derecho de exigir a la parte Vendedora para que en el improrrogable plazo de …….. días, acepte las entidades que le corresponden por la presente permuta y a que en su día otorgue la escritura pública de permuta cuando la parte compradora lo precisare en la que se reflejarán los pactos del presente contrato a efectos de que la permuta tenga acceso al Registro de la Propiedad.

DECIMOTERCERO.- La parte Permutante se reserva la facultad de transmitir los derechos y obligaciones del presente contrato a otra persona física o jurídica a nombre de la cual se efectuaría la escritura pública siempre respetando los pactos del mismo.

DECIMOCUARTO.- Para cualquier duda o divergencia sobre el presente contrato las partes, salvo en lo sometido al dictamen del Director de obra, se someten expresamente con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren a los Juzgados y Tribunales de ……..

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus …….. hojas de papel común, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 41
CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES A CAMBIO DE EDIFICACIÓN CON CONDICIÓN RESOLUTORIA POSPUESTA A LA HIPOTECA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En …….. a …….. de …….. de …….

COMPARECEN:

De una parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en …….. (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

(D./Dña.) ……..

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en …….. (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

ACTUAN:

(El/los) …….. (primero/s) ……., a (quien/es) se denominará (Vendedor/es) …….. en este documento (en nombre propio/D./Dña. ……. en nombre propio y D./Dña. …….. en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario de …….. D./Dña. …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número ……..) ……..

El segundo, a quien se denominará Permutante o parte Compradora en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario D./Dña. ……., de ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario D./Dña. ……..

de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio …….., tomo …….., hoja número ……..) ……..

Los aquí presentes se reconocen mutuamente capacidad para este acto y

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que es interés de ambas partes el concertar un contrato de permuta sujeto expresamente a condición resolutoria para el supuesto de que el Comprador no entregue las entidades edificadas que se acuerdan sobre (el/los) …….. (solar/es) …….. que se (dirá/n) …….. por el cual el pago del precio se efectuará mediante la entrega (al/a los) …….. (Vendedor/es) …….. de las entidades terminadas que se describirán en las condiciones que se acuerdan, pero pospuesta la condición resolutoria a la inscripción (del/de los) …….. (préstamo/s) …….. (hipotecario/s) …….. que se (solicitar /n) …….. para la construcción del total edificio sobre las entidades que quedarán propiedad de la parte compradora, no sobre las cantidades que en el presente contrato se obliga la parte compradora a entregar a la vendedora.

SEGUNDO.- (El/Los) …….. (Vendedor/es) …….. (es/son) …….. (propietario/s) …….. (por …….. partes indivisas/en las siguientes proporciones: el/la Sr./Sra. …….. en un …….. por 100; el/la Sr./Sra. …….. en un …….. por 100 y …….. de la/s siguiente/s finca/s) ……., según se (describe/n) …….. en el Registro de la Propiedad:

A) Terreno edificable sito en el término de ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., de superficie …….. metros cuadrados …….. decímetros también cuadrados.

Linda: al frente, en …….. metros lineales con ……., derecha entrando, en …….. metros lineales con ……., fondo, en …….. metros lineales con …….. y con ……., a la izquierda en …….. metros lineales …….. con ……..

Inscrita en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……., libro …….. de ……., folio ……., finca número ……., inscripción ……..

Le corresponde (por compra el día …….. de …….. de ……../por herencia de ……..) ……..

Su valor catastral según el recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de …….. es de …….. euros correspondiéndole el número de parcela catastral …….. Se entrega al Permutante fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del solar citado.

B) ……..

Para una mayor concreción se acompaña al presente plano de (la/s) …….. (finca/s) …….. (descrita/s) …….. que es firmado por las partes. Anexo número ……..

TERCERO.- (La/s) …….. (finca/s) …….. (se halla/n libre/s de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y en tal concepto se formaliza el presente contrato/se hallan afectas a una hipoteca, censo, arrendamiento ……., cuya redención y cancelación es de cargo de la parte ……., suspendiéndose la iniciación de los plazos que se pactan en este contrato hasta tanto se cancele la hipoteca/el censo/o se obtenga el desocupo de la finca por el arrendatario y si no se obtuviere en un plazo de

…….. meses/años quedará sin efecto alguno el presente contrato, disponiendo la parte Vendedora de la finca sin limitación alguna/viniendo obligada la vendedora a cancelar la carga indicada en el plazo de ..... meses/a resolver el contrato de arrendamiento en un plazo de …….. meses) ……..

CUARTO.- Todos los aquí comparecientes conocen la calificación urbanística (del/de los) …….. (terreno/s) …….. anteriormente descritos, según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico de fecha …….. de …….. de …….. librado por el Ayuntamiento del que se acompaña copia a este contrato como Anexo número ……..

QUINTO.- En (la/las) …….. (parcela/as) …….. (citada/as) …….. pueden ser edificados …….. metros cuadrados de techo, destinados (…….. metros cuadrados a almacenes/ aparcamientos bajo rasante /naves industriales /…….. metros cuadrados a locales comerciales en planta baja /…….. metros cuadrados a oficinas en la planta/s …….. y …….. metros cuadrados a viviendas en el resto de las …….. plantas o en plantas …….. y ……..) ……..

SEXTO.- La finca se halla al corriente en el pago de impuestos y arbitrios que gravan la misma.

En base a todo ello, por el presente acuerdan un contrato de permuta sujeto a condición resolutoria expresa, pospuesta a la hipoteca que se dirá y a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- (D./Dña./o D./Dña. y D./Dña.) …….. (vende/n) …….. a …….., que compra y adquiere (la/s) …….. (finca/s) …….. (descrita/s) …….. anteriormente (finca/s) …….. (registral/es) …….. (número/s) …….. y …….. (que se agruparán en una sola parcela) …….. sobre la que se construirán (…….. viviendas /…….. locales /…….. oficinas /…….. plazas de aparcamiento /…….. naves industriales ……..) …….., en régimen de propiedad horizontal (según el Proyecto del Proyectista D./Dña. …….., visado por el Colegio de …….. de …….. con fecha …….. de …….. de …….., pendiente de obtener la licencia de obras del Ayuntamiento de …….. /habiéndose obtenido por …….. la licencia de obras el día …….. de …….. de ……., expediente número …….., la cual conocen y tienen copia ambas partes/cuya posibilidad de edificación resulta del Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que se ha citado y que se acompaña a este contrato y en base al cual se elaborará el proyecto para la construcción del edificio sobre el terreno citado y el Permutante se obliga a obtener la licencia de obras antes del transcurso de …….. meses a partir del día de hoy) ……..

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa la cantidad de …….. euros, que se abonará mediante la entrega a la parte Vendedora de las entidades siguientes:

1) Las plazas de aparcamiento números …….. valoradas en …….. euros de superficie útil, la número …….., …….. metros cuadrados, la número …….., …….. metros cuadrados que se identifican en el plano que se acompaña como anexo ……..

2) El local/es comercial/es …….. de …….. metros cuadrados en planta/s …….. con frente a (calle/plaza /paseo/……..) ……., número …….. valorado en …….. euros el primero y …….. euros el segundo y …….. Se acompaña plano identificativo firmado por las partes como anexo número ……..

3) El despacho …….. sito en la planta primera con frente a …….. de …….. metros cuadrados, valorado en …….. euros. Se acompaña plano identificativo firmado por las partes como anexo número ……..

4) La vivienda, piso …….. puerta …….., de superficie …….. metros cuadrados, valorado en …….. euros. Se acompaña plano identificativo firmado por las partes como anexo número ……..

5) …….. Se acompaña plano identificativo firmado por las partes como anexo número ……..

Las mediciones, ubicación y distribución, así como las características y acabados de las fincas descritas (se especifican en los planos y memoria del Proyectista D./Dña. …….. y se acompaña como Anexo número …….. al presente contrato, Memoria de Calidades de las viviendas y locales formando parte del mismo o/serán las habituales de la zona e idénticas a las demás entidades del inmueble y en especial los siguientes:

a) Cocina ……..
b) Suelo ……..
c) Armarios ……..
d) Sanitarios ……..
e) ……..)

TERCERO.- Las viviendas, locales, plazas de parking …….., que se han de entregar a los Vendedores, se terminarán con las mismas características y materiales que las demás entidades que se construyan en la finca permutada aprovechando al máximo el techo edificable.

CUARTO.- El plazo máximo en que la parte Permutante se obliga a entregar las fincas descritas a la parte Vendedora será (por todo el día …….. de …….. de …….. /o …….. meses/años/desde le momento en que se obtenga la licencia de obras y se cancele el censo/hipoteca /o se logre el desalojo del inquilino) (siempre antes de 10 años a contar desde el día de la firma) ……..

En el acto de puesta a disposición y entrega en Escritura Pública, deberá el Permutante entregar los documentos justificativos de la certificación del final de obra y que se ha realizado según la licencia de obras.

QUINTO.- La Permutante conoce (que se tiene que redactar un Estudio de Detalle/ Plan Especial o/ …….. antes de obtener la licencia de obras y poder iniciar la construcción, por lo que se establece que los plazos serán los que a continuación se indican, obligándose la Permutante a hacer cuantas gestiones sean necesarias para no excederse de los plazos que se citan/la compradora conoce que puede solicitar la licencia de obras sin otro requisito que el abonar las tasas correspondientes/o …….. (cualquier otro hecho que retrase el inicio de la construcción)) ……..

SEXTO.- Expresamente se pacta que la presente transmisión queda condicionada y sujeta a la condición resolutoria de que la Permutante/Compradora entregue a la Vendedora en las condiciones, plazos y calidades que se citan los inmuebles que se describen en el pacto segundo.

Cualquier incumplimiento de las condiciones establecidas en calidad, plazos y condiciones de entrega para que todas las entidades sean de plena utilización y plena disposición dará lugar a la resolución del presente contrato, perdiendo la Compradora cuantas mejoras o construcciones hubiera efectuado en la finca, pues es pacto esencial del presente contrato la entrega de las entidades edificadas a la Vendedora.

Conoce la parte Compradora, que es profesional de la construcción, los riesgos que asume y derechos que adquiere por la firma del presente contrato, así como que la Vendedora no podrá transmitir a persona alguna (la/s) …….. (finca/s) …….. hasta tanto no hayan transcurrido los plazos del presente contrato.

Si la parte Compradora precisare préstamos hipotecarios para ejecutar la obra, podrá solicitarlos con garantía hipotecaria sobre las fincas o entidades que no deben entregarse a los Vendedores, pero el importe de los préstamos sólo le serán librados por el (Banco/Caja) …….. contra certificado de la parte de obra ejecutada, de forma que nunca se le entregará más importe que el del valor de la obra ejecutada, siempre según certificado del Arquitecto Director de la obra y bajo su responsabilidad. En todo caso se obliga el Comprador expresamente a invertir en la obra la totalidad de los importes que se obtengan por las hipotecas que se constituyan sobre las entidades que quedarán de su propiedad.

SÉPTIMO.- Se entenderán entregadas las (entidades /viviendas /naves /locales /plazas de parking) …….., una vez hayan sido construidas y estén libres de cargas, siempre que la Permutante /Compradora entregue a los Vendedores (la cédula de habitabilidad para las viviendas /licencia de ocupación /cualquier otra en el caso de que la exigiera el Ayuntamiento de …….. para poder ocupar los parkings y solicitar la licencia de actividad en los locales o naves) …….., los denominados "boletines" de los instaladores de los servicios públicos para poder conectar a las viviendas y locales el agua, el gas, el teléfono y electricidad con el simple contrato con las respectivas compañías y los permisos preceptivos de Industria para el uso del (parking /naves /locales) …….. y los seguros de responsabilidad civil que garanticen durante diez, tres y un año, las contingencias que enumera el artículo 17 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación y que el constructor declara no conocer con anterioridad a este momento por ser una norma que afecta directamente a su profesión y actividad.

Terminada la obra, la Compradora notificará por cualquier medio fehaciente a la Vendedora (para que comparezca ante el Notario, que designe la Compradora, de la población de …….., /en el plazo de …….. días /o designando el día, hora, el Notario y su dirección) …….. para aceptar las entidades que la corresponden en virtud de este contrato de permuta.

En aplicación de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación el Permutante entregará a ala parte Vendedora, copia testimoniada por Notario o firmada por el Director de obra del acta de recepción de obra y todos los documentos que deben acompañarla y en todo caso, copia del certificado final de obra firmada por el Director de obra y el Director de ejecución de la obra, del proyecto con las modificaciones ejecutadas en la realidad, la relación identificativa del constructor, si fuera distinto del Permutante, del Proyectista, del Director de obra, del Director de ejecución de la obra, la relativa al uso y mantenimiento del edificio y de las instalaciones, así como la relación de los suministradores de productos de la construcción empleados en la obra.

Si efectuada la notificación fehaciente no aceptara las entidades, la parte Compradora, con el certificado del Director de obra del final de obra y de los documentos que a continuación se hará mención y el justificante de que fehacientemente se le ha notificado en persona a la parte Vendedora /Vendedores y el acta notarial que no han comparecido a tomar posesión de las entidades que les correspondan podrá solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad.

OCTAVO.- Para el supuesto de discrepancia en cuanto a las calidades de las viviendas /entidad /entidades …….. a entregar o dimensiones de las mismas las partes se someten al dictamen del Director de obra que (es /o será) …….. (D./Dña.) ……..

Pero para el supuesto de que cualquiera de ellas discrepara del informe emitido, se designa como árbitro, ya desde el presente momento, al (Arquitecto /Ingeniero /Arquitecto Técnico /Ingeniero Técnico /……..) que designe el Decano del Colegio de …….. de …….. corriendo de cargo de la parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas totalmente, el pago de sus honorarios y caso de que sólo fueran parcialmente estimadas o desestimadas se estará en cuanto al pago a lo que determine el propio arquitecto designado por el Decano del Colegio de ……..

NOVENO.- Si por causa no imputable a los contratantes no se concediera la licencia en el plazo de …….. meses a contar del día …….. de …….. de ……..., el presente contrato quedaría resuelto sin valor ni efecto alguno, sin que las partes puedan nada más pedirse ni reclamarse.

DÉCIMO.- La no presentación por los (Vendedores /Compradores) …….. antes del …….. de …….. de …….. de la petición de licencia de obras dar derecho a la otra parte a declarar resuelto este contrato y a reclamar los daños y perjuicios por el incumplimiento del mismo, quedando resuelto, estimándose de común acuerdo los daños y perjuicios en un mínimo de …….. euros.

La licencia de obras será solicitada y abonada por (Vendedor /Comprador) ……., según proyecto del (Arquitecto /Ingeniero /Arquitecto Técnico /Ingeniero Técnico /……..) …….. (D./Dña.) ……., que será el (Director de la obra designado de común acuerdo por las partes /El Director de la Obra será D./Dña. …….. y el Director de ejecución de la obra será D./Dña. ……..) ……..

UNDÉCIMO.- La declaración de obra nueva y división horizontal, se llevará a cabo y a su total cargo por la Permutante, una vez efectuada la transmisión a su favor por la parte Vendedora. En la Escritura de obra nueva el Permutante hará constar las normas de comunidad normales para estos supuestos y expresamente se pacta que todas las entidades tendrán el coeficiente en razón proporcional a su superficie edificada. Los locales comerciales y plazas de aparcamiento no contribuirán a los gastos de escalera y ascensor por no tener acceso a ambos o/……..

DUODÉCIMO.- Todos los gastos e impuestos se abonarán conforme a ley y en concreto se pacta que:

1) Todos los gastos del terreno que correspondan hasta el día de hoy correrán enteramente de cargo de los Vendedores, así como los gastos que correspondan por la adjudicación a su favor de las entidades, los cuales se abonarán en el momento que corresponda conforme a la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2) Son a cargo de la (Vendedora/Compradora) …….. los gastos del presente contrato, los de la escritura de permuta, los de la de obra nueva y división horizontal, los impuestos que se devengaren a consecuencia de las mismas, así como los honorarios de Notario y Registro.

3) Los permisos de obras y avales para la concesión de la licencia de obras o cualquier otra para la ejecución del edificio, correrán de cargo de la parte (Vendedora/Compradora) ……..

4) El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos será a cargo de la parte Vendedora en la escritura de permuta y de la Permutante en la de adjudicación de las entidades.

5) El resto de impuestos se abonarán conforme a ley.

DECIMOTERCERO.- Todos los gastos urbanísticos serán de cargo de ……..

DECIMOCUARTO.- La Vendedora se compromete y obliga a firmar cuantos documentos y escrituras públicas sean necesarios para el buen fin del presente contrato, entendiéndose dicha obligación en el más amplio sentido siempre con estricto sometimiento a lo aprobado en este contrato.

Igualmente la Permutante tiene el derecho de exigir a la parte Vendedora para que en el improrrogable plazo de …….. días, acepte la/s entidad/es que le corresponde/n por la presente permuta y a que en su día otorgue la escritura pública de permuta cuando la parte compradora lo precisare en la que se reflejarán los pactos del presente contrato a efectos de que la compraventa tenga acceso al Registro de la Propiedad.

DECIMOQUINTO.- La parte Permutante se reserva la facultad de transmitir los derechos y obligaciones del presente contrato a otra persona física o jurídica, a nombre de la cual se efectuaría la escritura pública siempre respetando los pactos del mismo corriendo de su cargo, cuantos gastos dicha transmisión ocasione con entera indemnidad de la parte vendedora.

DECIMOSEXTO.- Para cualquier duda o divergencia sobre el presente contrato las partes, salvo en lo sometido al dictamen del Arquitecto Director de la obra, se someten expresamente con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren a los Juzgados y Tribunales de ……..

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus …….. hojas de papel común, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.

Modelo 42
CONTRATO DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

(D./Dña.) ……..

De otra parte,

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

ACTUAN

(El/Los) …….. (primero/s) ……., a (quien/es) …….. se denominará Promotor en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario D./Dña. …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número ……..) ……..

El segundo, a quien se denominará Constructor en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario D./Dña. …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número ……..) ……..

Y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para la firma del presente contrato

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que el Promotor es propietario de la siguiente finca.

Solar sito en …….. C.P. ……., con frente a la (calle/plaza/avenida) ……., donde le corresponde el número ……..

Tiene una superficie …….. metros cuadrados.

Linda: al frente, en …….. metros lineales con ……., derecha entrando, en …….. metros lineales con ……., fondo, en …….. metros lineales con …….. y con ……., a la izquierda en …….. metros lineales …….. con ……..

Inscrito en el Registro de la Propiedad de ……., al tomo ……., libro …….. de ……., folio ……., finca número ……., inscripción ……..

Le pertenece por (compra/permuta/herencia/adjudicación) …….. según escritura pública de fecha …….. de …….. de ……., ante el Notario de …….. (D. /Dña.) ……..

SEGUNDO.- Se halla libre de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y tiene la posesión de la misma el Promotor, por lo que no existe impedimento legal o de hecho de clase alguna para que el Constructor pueda inmediatamente iniciar la ejecución de la obra que es objeto del presente contrato.

TERCERO.- Sobre el solar que tiene la calificación urbanística de ……., el Promotor ha obtenido licencia de obras del Ayuntamiento de ……., expediente número …….. concedida el día …….. de …….. de …….. para construir una vivienda unifamiliar en dicha parcela, todo ello de acuerdo con las Normas Urbanísticas. Anexo número UNO.

La concesión de la licencia se ha otorgado bajo la condición de que la obra se termine en el plazo de …….. meses y excepcionalmente se podrá obtener una prórroga de …….. meses.

CUARTO.- El Promotor ha abonado cuantas tasas y gastos ha ocasionado la obtención de la licencia de obras (así como ha constituido los avales que solicitaba el Ayuntamiento a fin de garantizar que las aceras y el frente de calle quedaran en el mismo estado que actualmente se hallan/estando pendientes de constitución los avales que garantizan el restablecimiento de las aceras y frente de calle) …….. por lo que en cuanto a requisitos del Ayuntamiento se puede iniciar inmediatamente las obras.

QUINTO.- El Constructor es conocedor de las técnicas de construcción y está dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y como tal, manifiesta tener el personal técnico y mano de obra suficiente para la ejecución de la obra que se contrata, de acuerdo con las normas de la buena construcción, manifestando expresamente que no se halla en situación de suspensión de pagos, quiebra o limitación en forma alguna de su personalidad jurídica, así como que dispone de medios económicos suficientes para poder hacer frente a los adelantos que sea necesario ejecutar para el cumplimiento del presente contrato.

SEXTO.- El Promotor manifiesta que (dispone de suficientes recursos económicos para la terminación de la obra sin necesidad de acudir a hipoteca o crédito de clase alguna/precisará obtener un préstamo hipotecario para la terminación de la construcción en una cuantía

aproximada de …….. euros, por lo que solicitará el correspondiente préstamo siempre con la garantía de la obra ya ejecutada en el momento en que sea necesario.) ……..

Con los anteriores antecedentes convienen el presente contrato de ejecución de vivienda unifamiliar, de acuerdo con los siguientes

PACTOS:

PRIMERO.- OBJETO

El Promotor y el Constructor convienen el presente contrato para la ejecución de la obra de una vivienda unifamiliar sita en la (calle/avenida/plaza) …….. número …….. de ……., según el proyecto del (Proyectista /Arquitecto) (D./Dña.) …….. que se acompaña como anexo número DOS para el que se concedió licencia por parte del Ayuntamiento.

Se establece que la ejecución de la obra se contrata de forma que, una vez terminada, pueda ser ocupada inmediatamente por el Promotor sin más requisitos que el darse de alta en los servicios públicos de luz, agua y gas y que terminada la ejecución, se obtendrá la correspondiente cédula de habitabilidad.

Por ello se entiende que la obra a realizar es la totalidad del proyecto del Proyectista citado (salvo que expresamente en el presente contrato se excluyan determinadas partidas/no se incluyen en este contrato las siguientes obras o partidas o materiales los cuales ejecutará o aportará el Promotor:

……..
……..
……..)…….. anexo número TRES

SEGUNDO.- PRECIOS

Se acuerda el precio para la ejecución de la vivienda unifamiliar citada en la cantidad de …….. euros, más I.V.A.

Dicho importe resulta del presupuesto que firmado por las partes se acompaña como anexo número CUATRO al presente contrato y que se compone de …….. páginas en las que se especifica cada una de las partidas o fases del trabajo y por las cuales se puede determinar, en un momento dado, cuál es el valor de la obra ejecutada y cual es el valor de la obra pendiente en ese determinado momento.

TERCERO.- TRABAJOS INCLUIDOS EN EL PRESUPUESTO

Dentro del importe anteriormente indicado como precio de ejecución de la obra, se incluyen también los siguientes:

Por cuenta del Constructor:

1.1) Los replanteos necesarios con la supervisión del Arquitecto Director de Obra.

2.1) La demolición y nueva reconstrucción de aquella obra mal ejecutada, según el dictamen del Arquitecto Director de Obra.

3.1) La reparación de toda clase de vicios o defectos ocultos que hayan sido culpa del Constructor.

4.1) La limpieza general de la obra y alrededores de toda clase de restos de construcción, de forma que quede durante todo el tiempo en estado que no perjudique al medio ambiente.

5.1) Las instalaciones de los elementos de seguridad, las vallas que preceptivamente exija el Ayuntamiento, la conservación y control de la maquinaria, útiles y herramientas que sean necesarios para la ejecución de la misma y en especial grúas y montacargas de forma que estén suficientemente protegidas para evitar su caída, pues caso de que ello sucediera, será enteramente de cuenta y cargo del Constructor los perjuicios que dicho hecho ocasionara.

6.1) Los gastos de los consumos de agua y luz necesarios para la realización de la obra, así como el contratar el denominado contador de obra, tanto del agua como de la luz, la valla de obra y los ensayos de control de calidad de materiales, como hormigón, acero y otros exigidos por él.

7.1) Los avales necesarios a prestar ante el Ayuntamiento como garantía de la reparación de la acera y frente de calle.

A cargo del Promotor:

1.1) Toda clase de tasas que haya que abonar al Ayuntamiento por la licencia y en su caso los avales para garantizar la reparación de la acera, frente de calle, u otros servicios públicos que puedan deteriorarse por la ejecución de la obra.

2.1) El importe de las acometidas que haya que realizar por las empresas suministradoras de servicios públicos hasta el pie de parcela.

3.1) Todos aquellos ensayos de control de calidad de la edificación que entienda el Promotor que son necesarios independientemente de los obligatorios que estime el Director de Obra.

CUARTO.- FORMA DE PAGO

Las cantidades anteriormente consignadas como precio de la ejecución del presente contrato, se abonarán en la siguiente forma:

a) Un 10 por 100 el mismo día y acto en que se lleve a cabo el replanteo de la obra.

b) Cada mes el Director de Obra, el día uno o el día inmediatamente hábil siguiente, extenderá un certificado en el que especificará la totalidad de los trabajos realizados hasta ese momento, pasando copia de dicho certificado al Constructor a fin de que en los cinco días siguientes pueda efectuar las alegaciones que tenga por convenientes respecto a la obra ejecutada o a la valoración de la obra ejecutada que haya emitido el Director de Obra.

c) Si existieran diferencias en cuanto a lo ejecutado, sin perjuicio de que el Constructor manifieste por escrito sus alegaciones, en los cinco días siguientes el Promotor efectuará al Constructor el pago de aquellas cantidades en las que las partes estuvieran de acuerdo mediante la emisión por éste de la correspondiente factura.

d) De cada factura retendrá el Promotor el 5 por 100 que no entregará hasta tanto el Director de Obra no emita de total conformidad el correspondiente certificado de final de obra y se proceda a la recepción de la otra en los términos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

Contra la entrega del certificado de final de obra y la recepción, se obliga el Promotor a abonar el importe del 5 por 100 retenido y si no lo efectuara, el Constructor mantendrá la posesión de la misma hasta que le sea abonado dicho importe.

e) Las facturas deberán expedirse de acuerdo con la legislación vigente de forma que conste, entre otros que puedan ser necesarios, los siguientes apartados:

1) Datos del Constructor, con domicilio y N.I.F.

2) Datos del Promotor, a quién va dirigida, con domicilio y N.I.F.

3) Número de la factura y fecha de emisión.

4) Detalle de los trabajos realizados.

5) Importe de los trabajos realizados.

6) Base que se considere imponible a efectos del I.V.A.

7) Tipo del I.V.A. aplicable.

8) Importe de este impuesto.

9) Fecha en que corresponda efectuar el pago.

10) Identificación de la certificación del Director de Obra que ha servido de base para la elaboración de la factura.

Para el pago de las certificaciones, el Contratista deberá estar al corriente en el pago de las primas de los seguros contratados.

QUINTO.- SOBRE OBRAS NO CONTRATADAS

Se establece que en el supuesto de que el Promotor solicitara la ejecución de obras que no se contratan en este documento, las partes expresamente reconocen y se obligan a firmar documento especificativo de las obras a realizar, calidades, importe de las mismas, plazos y forma de pago, entendiéndose a todos los efectos que si no existe este documento, no podrá el Constructor reclamar el pago de obra alguna, siendo pues indispensable la firma del documento de contratación de las nuevas obras.

SEXTO.- OBRAS EJECUTADAS POR EL PROMOTOR

Si el Promotor desea ejecutar por otro contratista cualquiera de las obras especificadas en el presente contrato, podrá efectuarlas siempre y cuando abone al Constructor el importe del (10 por 100 /del …….. por 100) …….. del total del presupuesto que se acompaña como anexo número CUATRO de las obras que encargue ejecutar a terceras personas, en el bien entendido que la ejecución por terceras personas de la obra no puede en modo alguno interrumpir el desarrollo de la construcción por parte del Constructor.

En este supuesto de contratación por parte del Promotor de determinados trabajos remitirá este documento al Constructor en el que especifique perfectamente cuál va a ser la obra a realizar y la empresa con la que contrata el Promotor, así como si el Constructor tiene que prestarle alguna ayuda y cuál es el importe acordado para el pago de tales ayudas.

SÉPTIMO.- INSTALACIONES NO INCLUIDAS

(No existen instalaciones no incluidas en este contrato./No se incluyen expresamente en el presente contrato el montaje de …….. cuyo montaje correrá enteramente de cargo del Promotor./No se incluye la obra de …….., pero sin embargo el Constructor se obliga a prestar ayuda a los suministradores o industriales, de forma que el mismo ejecute cuantas

regatas, agujeros o …….. que se precisen, reparando los destrozos que se causen por la instalación de los servicios citados, o/……..) ……..

El importe de estas ayudas (está/no está) …….. incluido dentro del presente contrato en el anexo citado número CUATRO.

OCTAVO.- REPLANTEOS

El replanteo de la obra se efectuará el día …….. de …….. de …….. y a dicho acto comparecerá el Constructor, así como el Promotor y el Director de Obra y el Director de la Ejecución de la Obra, que levantarán acta de replanteo para la ejecución de la misma y ese día se entenderá a todos los efectos como fecha de iniciación de la misma.

La obra debe ser terminada y así se pacta expresamente por todo el día …….. de …….. de ……..

NOVENO.- FASES DE ENTREGA

Se establecen como fases de entrega las siguientes, con especificación del día en que las mismas deben estar terminadas:

Ejecución de cimientos, el día …….. de …….. de ……..

Suelo de la primera planta, el día …….. de …….. de ……..

Suelo de la segunda planta, el día …….. de …….. de ……..

Terminación de la colocación de tejas , el día …….. de …….. de ……

Terminación de la colocación de la cerámica de la planta piso, el día …….. de …….. de ……..

Terminación de la colocación de la cerámica en plantas altas, el día …….. de …….. de ……..

Colocación de toda clase de ventanas y puertas, el día …….. de …….. de ……..
Enyesado, el día …….. de …….. de ……..

Colocación de sanitarios, el día …….. de …….. de ……..

……..

La recepción de la obra con entrega del certificado de final de obra por parte del Arquitecto, una vez concluida la obra por el Constructor, deberá realizarse el día …….. de …….. de …….. como máximo.

DÉCIMO.- RETRASOS EN LA OBRA

Los plazos anteriormente indicados se prolongarán cuantos días la obra se retrase por causa imputable al Promotor o por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, huelgas que afecten a la construcción directamente y temporales que a juicio del Director de Obra impidan el trabajo en la misma, o la suspensión de las mismas por el Ayuntamiento o Tribunales sin que la causa de la suspensión sea por culpa del Constructor.

Para que pueda justificar el Constructor el retraso por las causas anteriormente indicadas vendrá obligado a notificar el motivo del retraso al Promotor por cualquier medio del que quede

constancia como telegrama, fax o carta entregada en mano con el correspondiente recibo del Promotor /o del Director de Obra.

UNDÉCIMO.- PENALIZACIONES

Si el Constructor incumple injustificadamente los plazos anteriormente pactados, sufrirá una sanción de …….. euros cada día de retraso que le serán deducidas de la factura que inmediatamente se gire por los trabajos realizados, pero que le serán reintegradas en el supuesto de que el retraso temporal de cualquiera de las fases a que anteriormente se ha hecho referencia no tuviera trascendencia a la terminación de la obra y la misma se terminará en la fecha anteriormente establecida como de entrega de la obra.

Como contraprestación y en interés del Constructor se establece expresamente que el Promotor, si la obra se termina antes del día …….. de …….. de ……., compensará en la cantidad de …….. euros por cada día que con anterioridad al día citado se termine la obra.

Para el supuesto de que el Constructor incumpliere en más de …….. meses el retraso en alguna de las fases de la obra, podrá darse por resuelto el contrato con pérdida por parte del Constructor de la garantía que se hubiera retenido y del importe de las obras que tuviera realizadas en ese momento pendientes de cobro.

DUODÉCIMO.- CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACION

Respecto a las calidades de los materiales y trabajo, el Director de Obra y el Director de Ejecución de la Obra serán los máximos responsables y ambas partes se someten expresamente a su dictamen para que sean respetadas, a todos los efectos, las calidades de los materiales empleados y de los trabajos a realizar, a fin de que se cumpla lo previsto en la memoria de concesión de la licencia, la memoria, el presupuesto y los planos de ejecución de obra.

El Constructor conoce la legislación aplicable sobre la ejecución de viviendas y expresamente se obliga a respetarla o a poner en conocimiento del Director de Obra las irregularidades que a su criterio pudieran existir en la ejecución de la misma si se siguen los planos u órdenes dictadas por el Proyectista, en el bien entendido que bajo ningún concepto el Promotor podrá dar instrucciones directas al Constructor sobre cómo ejecutar una obra sin ser ésta debidamente autorizada y controlada por el Director de Obra y el Director de la Ejecución de la Obra.

Los materiales empleados por el Constructor deberán ajustarse a todas las normas vigentes.

El Constructor deberá realizar los trabajos contratados de acuerdo con los siguientes documentos que declara conocer y de los que se le ha entregado un ejemplar:

Los planos del proyecto básico y los elaborados al día de hoy por el Proyectista y el Director de Obra.

La memoria y pliego de condiciones del proyecto.

Las normas vigentes relativas al trabajo contratado, aunque no estén expresadas en el proyecto y expresamente las Normas Tecnológicas de la Construcción y las normas de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación.

DECIMOTERCERO.- NORMAS DE SEGURIDAD Y SALUD

El Constructor se obliga expresamente a guardar todas y cada una de las Normas sobre Seguridad y Salud aplicables a la construcción y a incluso poner mas protecciones que las

normalmente aplicables, en el supuesto de que entendiera que la obra en una determinada fase pudiera tener un mayor peligro para los trabajadores que estén ejecutando la misma todo ello de acuerdo con el coordinador de Seguridad y Salud (D./Dña.) ……..

Igualmente es competencia y obligación del Constructor tener dados de alta a todos y cada uno de los trabajadores que presten sus servicios en la obra, obligándose como se obliga sin demora de clase alguna a entregar al Promotor la relación de los trabajadores que desarrollen su actividad en ella y justificar el que todos y cada uno de ellos estén dados de alta en la Seguridad Social, así como que se cumplen las obligaciones de cotización de los mismos.

Sin perjuicio de que es responsabilidad única del Constructor el respeto y cumplimiento de las Normas de Seguridad y Salud en el Trabajo, en el supuesto de que por parte de la Inspección de Trabajo se le impusiera alguna sanción que pueda calificarse como muy grave, o dos sanciones graves, por ese solo hecho, podrá la Promotor resolver el contrato, reteniendo como se ha dicho el importe de la garantía que en aquél momento existiera en su poder, el importe de las obras realizadas y aún no abonadas e inmediatamente en este supuesto el Constructor deberá abandonar la obra y permitir la continuidad de la obra por un nuevo Constructor.

DECIMOCUARTO.- REPARACIONES

Respecto a las reparaciones o rehacer trabajos ya ejecutados porque el Director de Obra o el Director de la Ejecución de la Obra, entendiera que dicha partida u obra está mal ejecutada, se obliga el Constructor a llevarlo a cabo en un plazo no superior a quince días desde el momento en que se le notifique la necesidad de efectuar derribos o modificaciones en la obra realizada.

Los Directores citados harán llegar una comunicación al Promotor de todas y cada una de las incidencias que existan en la obra, tanto en cuanto a la necesidad de rehacer trabajos, como en cuanto a las relacionadas con la Seguridad y Salud.

DECIMOQUINTO.- SEGUROS

El Constructor deberá contratar un seguro que responda de los daños que puedan producirse durante la construcción de la obra.

Antes de iniciar la ejecución de la obra, entregará el Contratista al Promotor los siguientes datos:

A) Copia de la póliza con todas las condiciones tanto generales como particulares.

B) Recibo justificante del pago de la prima.

C) Declaración de la Compañía de Seguros de que garantiza el pago de los siniestros que se ocasionen por la realización de la obra.

D) Antes de finalizar el periodo para el que se abonó la prima correspondiente, vendrá obligado el Contratista a justificar al Promotor que ha pagado la prima siguiente y así en sucesivos vencimientos.

Igualmente el Contratista viene obligado a estar al corriente en el pago de cualquier seguro que sea exigible, de acuerdo con la legislación en vigor independientemente de las obligaciones de Mutuas Laborales que a continuación se hará referencia.

Concluida la obra y el día de la recepción de la misma el Constructor, el Proyectista, el Director de Obra y el Director de Ejecución de la Obra, entregaran al Promotor los justificantes de que se han suscrito las pólizas o la póliza de seguros que garanticen el importe de las reclamaciones decenales, trianuales, y anual que establece el artículo 17 de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En el acto de recepción de la obra, el Director de Obra y el Director de Ejecución de la Obra, entregarán al Promotor el Certificado final de obra, junto con el Proyecto con las modificaciones que se hayan producido durante la realización de obra, así como el acta de recepción la relación identificativa de los agentes que han intervenido en la obra (Proyectista, Director de Obra, Director de Ejecución de la Obra, Constructor y Entidades y Laboratorios de control de calidad de la edificación, suministradores de productos), así como instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

DECIMOSEXTO.- OBLIGACIONES FISCALES

El Contratista es el único obligado a abonar los Impuestos que como consecuencia del presente contrato se ocasionen y que por Ley le corresponda abonar, pudiendo en todo momento el Promotor exigir al Contratista el justificante de que se halla al corriente en el pago de los mismos.

DECIMOSÉPTIMO.- OBLIGACIONES LABORALES Y SINDICALES

En todo lo relacionado con la contratación del personal se estará a lo que establezca la legislación laboral y sindical en vigor y será responsable civil y penalmente el Contratista del incumplimiento de dichas obligaciones y las sanciones que por dicho incumplimiento se derivaran.

En todo caso viene obligado a notificar al Promotor en el momento del pago las certificaciones mensuales por los que se halla al corriente en el pago de los Seguros Sociales y cuantos otros pagos procedan en relación con el personal que está en la obra, debiendo respetar también en cuanto a contratación de personal las normas laborales relativas sobre el particular.

DECIMOCTAVO.- PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD

Como anteriormente se ha establecido el Contratista viene obligado a cumplir y hacer cumplir todas y cada una de las Normas de Seguridad y Salud, especialmente seguir las instrucciones del Coordinador de Seguridad y Salud de la Obra, siendo responsable el Contratista de que la totalidad de las instalaciones en la obra se encuentren en correcto estado y no puedan producir perjuicio alguno a los trabajadores de la misma.

DECIMONOVENO.- PENALIZACIONES

Darán origen a aplicar sanciones al Contratista los siguientes supuestos:

1.1) Defecto de calidad en la obra ejecutada.

En cuanto a la deficiente calidad de la obra ejecutada, la principal sanción es la demolición de la mal ejecutada y que se proceda inmediatamente a su reconstrucción siempre que el Director de Obra estime necesaria la demolición de la misma.

Si esta demolición causara retraso en la ejecución de la obra dará lugar a las penalizaciones acordadas.

2.1) No transmitir al Promotor la información necesaria para el conocimiento del desarrollo de la obra.

Si el retraso en facilitar información al Promotor respecto a la ejecución de la obra, ocasionara la realización de obras extraordinarias, las mismas serán de cargo del contratista.

3.1) Incumplimiento de los plazos establecidos por causas imputables al Contratista que se cifra en …….. euros/día de retraso.

VIGÉSIMO.- RESCISION DEL CONTRATO

a) El presente contrato se resolverá por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas anteriores en las que explícitamente así se especifica y en especial la mala ejecución de la obra certificada por el Director de Obra o al no pago por el Promotor de la obra correctamente realizada.

Son causa asimismo de rescisión:

- La suspensión de pagos y/o quiebra del Constructor.

- El incumplimiento por parte del Promotor de las condiciones de pago estipuladas.

- La paralización de las obras en razón y por causas imputables al Promotor /o al Director de Obra, durante un tiempo superior a 90 días.

- La suspensión de las obras por los Juzgados, Tribunales o el Ayuntamiento.

- La extinción de la personalidad jurídica de una de las partes.

- El mutuo acuerdo.

- Si el Promotor ejercitase su derecho a resolver el contrato, la penalización que se contempla en el Pacto decimonoveno se devengará no sólo por el período de retraso, sino también por todos los días que transcurran desde el requerimiento resolutorio hasta que deje la obra a disposición del Promotor.

- Si el Promotor desiste por su sola voluntad de las obras objeto de este contrato, deberá satisfacer al Constructor lo que adeude por la obra ejecutada y el 10 por 100 del importe de la obra que falte por ejecutar.

VIGESIMOPRIMERO.- CONDICIONES GENERALES

1) Cualquier modificación de este contrato deberá hacerse por escrito.

2) El Promotor no es responsable de los robos o deterioros que se puedan producir en materiales y enseres del Constructor o los destrozos ocasionados en la obra durante su ejecución.

3) Los periodos legales de garantía de todas y cada uno de los trabajos realizados inherentes a la ejecución de la obra contratada, comenzarán a contarse a partir de la fecha de la recepción de la obra.

VIGESIMOSEGUNDO.- JURISDICCION Y COMPETENCIA

Si por cualquier causa surgiese duda o discrepancia en relación con la interpretación o cumplimiento de este contrato ambas partes, con expresa renuncia de la que correspondiera a su domicilio, se someten a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de ……..

En prueba de conformidad, firman el presente documento en todas sus …….. hojas de papel común, en la representación que ostentan, en el lugar y fecha al principio indicados previa lectura íntegra del presente documento.

ANEXO NÚMERO ……..

PRESUPUESTO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Estudio aproximado de cada partida

Movimiento de tierras	…….. euros
Cimentación	…….. euros
Saneamiento horizontal	…….. euros
Estructura	…….. euros
Albañilería	…….. euros
Saneamiento vertical	…….. euros
Revocos	…….. euros
Enyesado	…….. euros
Pavimento	…….. euros
Alicatados	…….. euros
Ins. eléctrica y de telecomunicaciones	…….. euros
Instalación de agua	…….. euros
Instalación de gas	…….. euros
Carpintería	…….. euros
Herrería	…….. euros
Pintura	…….. euros
Sanitarios y su colocación	…….. euros
Instalación y suministro de cocina	…….. euros
Jardín y acabado de exteriores	…….. euros
Valla	…….. euros
Puerta de garaje con automatismo	…….. euros
……..	…….. euros
TOTAL PRESUPUESTO	…….. euros

ANEXO NUMERO ……..

RELACION DE MATERIALES QUE APORTA EL PROMOTOR Y QUE NO SE COMPRENDEN EN EL PRECIO ACORDADO CON EL CONSTRUCTOR

- Carpintería interior de madera.
- Mecanismos eléctricos: interruptores, enchufes, etc.
- Descalcificador y purificador agua.
- ……..

Todas las ayudas (ya están incluidas en el presupuesto/no están incluidas en el presupuesto) determinándose el importe de las mismas a razón de …….. euros/hora de oficial y …….. euros/hora de peón debiendo cada día el Constructor hacer un parte o informe de las horas trabajadas que entregará al Director de Obra o al Director de Ejecución de la Obra y éstos firmarán el correspondiente "recibí pendiente de comprobación".

Modelo 43
CONTRATO DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR

En …….. a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

De una parte

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

(D./Dña.) ……..,

De otra parte

(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión ……., con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. piso …….. puerta …….. C.P. ……., provincia …….. Tfno. …….. y Fax …….. con N.I.F. ……..

ACTUAN

(El/los) …….. (primero/s) ……., a (quién/es) …….. se denominará Promotor en este documento, (en nombre propio /en nombre y representación de la sociedad …….. con domicilio social en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario D./Dña. …….. de …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número ……..) ……..

El segundo a quien se denominará Constructor en este documento (en nombre propio /en nombre y representación de la sociedad ..... con domicilio social en ……., (calle/plaza /avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. número ……., según escritura de apoderamiento de fecha …….. de …….. de …….. autorizada por el Notario de ……., D./Dña. ……., con número de protocolo ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., inscripción ……., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día …….. de …….. de …….. ante el Notario de …….. D./Dña. …….. con número de protocolo …….. e inscrita en el Registro Mercantil de …….. al folio ……., tomo ……., hoja número ……..) ……..

Afirma el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes.

Y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria convienen el presente contrato sujeto a los siguientes:

PACTOS

1. OBJETO DEL CONTRATO

Este contrato comprende la total realización por el Constructor de las obras definidas en los documentos a que se hace referencia en el mismo, abarcando por lo tanto la prestación de mano de obra, materiales, medios auxiliares, instalaciones provisionales, estudios técnicos complementarios del proyecto, control de calidad de la edificación y de una manera general todo lo necesario para la realización y terminación de un edificio plurifamiliar en ……..., (calle/plaza/avenida) ……..., número …….. C.P. ……..., compuesto de …….. viviendas …….. locales comerciales …….. y …….. plazas de aparcamiento.

Solamente se excluyen las obras o servicios que expresamente se especifican como excluidas en este contrato y son las siguientes:

a) ……..
b) ……..
c) ……..
d) ……..

En cuanto a las conexiones de los servicios públicos a los contadores generales, baterías o cuadros de suministro definitivos, se incluyen de forma que deberán entregarse los servicios de luz, agua y gas para que los compradores de los diferentes pisos o locales puedan contratar el suministro individual sin más trámite que el darse de alta firmando el respectivo contrato y abonando solamente el importe de la conexión.

El solar sobre el que se realizará la construcción está inscrito a nombre del Promotor, al tomo …….. libro …….. folio ……., finca número …….. del Registro de la Promotor de ……., libre de cargas, gravámenes y arrendatarios u ocupantes.

Le corresponde la propiedad por (compra /adjudicación /herencia) …….. según la escritura pública número …….. del Notario de …….. (D./Dña.) …….. de fecha …….. de …….. de ……..

2. DOCUMENTOS QUE SE COMPRENDEN COMO PARTE DE ESTE CONTRATO

2.1.- Relación de documentos:

A) Proyecto del (Arquitecto Proyectista (D./Dña.) ……..)……., en base al cual se ha obtenido la Licencia de Obras, expediente número …….. del Ayuntamiento de …….. concedida el día …….. de …….. de ……., copia de la cual se acompaña al presente contrato. Documentos números UNO y DOS.
B) Proyecto de ejecución que se compone de:

- Memoria técnica.
- Pliego de condiciones generales de ejecución.
- Control de calidad de los materiales.
- Estudio básico de seguridad y salud en la ejecución de la obra.
- Estado de mediciones.

- Presupuesto de la ejecución de la obra que asciende a un total de …….. euros más el I.V.A. correspondiente al momento de expedición de cada factura.
- Planos de ejecución.

Documentos números …….. al ……..

C) Programa de obras por el que se regula la ejecución de las diversas fases de la obra.

Documento número ……..

D) ……..

Documento número ……..

2.2. El Constructor ha examinado todos los Documentos del Contrato, previamente a la formalización del mismo. En caso de discrepancia entre los Documentos que forman el mismo, se estará a las interpretaciones o instrucciones del Director de obra.

2.3. El Promotor entrega al Constructor dos colecciones completas de los Documentos del Contrato. El Constructor podrá solicitar a sus expensas otras copias adicionales si lo desea. Una colección completa de todos los Documentos del Contrato serán conservados por el Constructor en la obra, para libre consulta por el Director de obra, Director de ejecución de obra o persona autorizada por el Promotor.

2.4. Los Documentos del Contrato se consideran como de Propiedad Intelectual del Promotor o del Proyectista, o del Director de obra según el acuerdo establecido entre ellos, y en todo caso, no podrán ser utilizados por el Constructor fuera de las funciones propias de este Contrato, o cedidos a terceros.

2.5. El Promotor, a través del Director de obra, tendrá la facultad de suministrar al Constructor todas las notas aclaratorias, especificaciones de detalle, planos de detalle, o cualquier otra instrucción necesaria para el correcto desarrollo de las obras, sin oponerse a los términos del Contrato. Todas estas instrucciones escritas serán consideradas como formando parte de los documentos del contrato. Esta facultad del Promotor de suministrar planos o instrucciones de detalle, no exime al Constructor, siempre con la aprobación de la Director de obra, de realizar por su cuenta todos los demás planos o estudios complementarios que sean precisos para la correcta ejecución de las obras, y que no estuviesen incluidos en los Documentos del Contrato.

3. SUBCONTRATAS

El Constructor no podrá ceder o transferir este contrato a un tercero, en su totalidad o en parte, sin la autorización escrita del Promotor. Las subcontrataciones deberán contar con la autorización escrita del Promotor y del Director de obra, que a su vez no podrá denegarla sin motivo justificado. Esta autorización no eximirá al Constructor de sus obligaciones contractuales. El Constructor será responsable con total indemnidad del Promotor de todas las acciones u omisiones de los subcontratistas y la obra realizada por éstos, en la misma medida que lo es por la obra ejecutada, su propio personal u obra realizada.

4. EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA

4.1. Previamente a la formalización del contrato, el Constructor ha visitado y examinado el emplazamiento de la obra, sus alrededores y los lugares de acceso e instalaciones existentes de servicios públicos que pudieran afectar al cumplimiento de sus obligaciones contractuales, asumiendo el ser y estado en que se encuentran.

4.2. Todas las operaciones necesarias para la ejecución de las obras, y la circulación por los accesos a la misma son aceptados y encontrados conformes por el Constructor, obligándose el

mismo a su reposición o reparación en los términos que procedan con indemnidad del Promotor, incluidas las aceras y calzada o vía.

5. REPLANTEO DE LA OBRA

5.1. El día …….. de …….. de …….., las partes acompañadas del Arquitecto Director de obra, el Director de ejecución de obra y los técnicos que tengan por conveniente, procederán, sobre el terreno en el que se ejecutará la misma, al replanteo levantando acta de conformidad o disconformidad en cuanto a los planos del proyecto, del proyecto de ejecución y cuantas otras manifestaciones tengan por conveniente.

5.2. El Constructor será responsable de la ubicación correcta de las obras. Será igualmente responsable de que los niveles, alineaciones y dimensiones de las obras ejecutadas sean conformes con los planos aprobados.

5.3. Si durante la realización de las obras se apreciase un error en los replanteos, alineaciones o dimensiones de una parte cualquiera de las obras, el Constructor procederá a su rectificación a su costa.

6. DIRECCION DE OBRA

6.1. Las funciones del Arquitecto Director de obra, según las atribuciones propias de su profesión, serán las de controlar la ejecución, inspeccionar las obras, autorizar los pagos al Constructor, y aprobar finalmente su calidad. Estas funciones no relevarán en ningún momento, al Constructor de sus obligaciones según el contrato. Tanto el Director de obra como cualquier otro técnico, no podrán ordenar trabajo alguno que sea susceptible de retardar la ejecución de las obras, o provocar un coste adicional, sin la previa conformidad del Promotor.

El Director de obra tiene las atribuciones y responsabilidades siguientes:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.

c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Ordenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.

d) Elaborar, a requerimiento del Promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.

e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el certificado final de obra y el acta de recepción de la obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al Promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

(El Director de obra tiene las más amplias facultades para la ejecución de las mismas en nombre del Promotor, viniendo éste obligado a asumir cuantas decisiones el Director de obra tome para su correcta ejecución /cualquier modificación que pretenda introducir el Director de obra deberá ser aprobada por el Promotor……..) ……..

6.2. El Constructor deberá cumplir las instrucciones del Director de obra y del Director de la ejecución de obra, sin perjuicio con posterioridad de las reclamaciones que pudieran proceder y de las responsabilidades a que hubiere lugar.

6.3. En caso de que el Promotor decidiese sustituir a las personas encargadas de la dirección de obra y de la dirección de ejecución de obra, podrá hacerlo, notificándoselo así al Constructor, tan pronto se produzca el cambio o con anterioridad, si ello fuera posible.

Se designa como Director de obra a (D./Dña.) ……., de profesión Arquitecto, con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida/……..) ……., número ……., piso ……., puerta …….. C.P. ……., N.I.F. ……., teléfono …….. y fax …….. (quién ha sido designado por la sociedad ……..)

El Director de la ejecución de la obra tiene las atribuciones y responsabilidades siguientes:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.

c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del Director de obra.

d) Consignar en el Libro de Ordenes y Asistencias las instrucciones precisas.

e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y a liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.

f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

Se nombra Director de la ejecución de la obra a (D./Dña.) ……., de profesión Arquitecto Técnico, con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., teléfono …….. y fax …….. (quién ha sido designado por la sociedad ……..).

7. PERSONAL DEL CONSTRUCTOR Y DE LOS SUBCONTRATISTAS

7.1. Es obligación del Constructor aportar todo el personal necesario para la correcta ejecución de la obra contratada y será responsable del personal del o de los subcontratistas como si fuera su propio personal.

7.2. El Constructor designa a (D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión …….. con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., Tfno. …….. y Fax …….. como Jefe de Obra, a todos los efectos en la realización de las mismas.

7.3. Caso de ser sustituido, el nuevo deberá tener la experiencia y calificaciones necesarias para el tipo de obra de que se trata, y deberá notificarse al Director de obra, quien podrá rechazarle razonadamente y por escrito. Este representante del Constructor será asignado (exclusivamente a la obra objeto de este contrato, y deberá permanecer en ella durante la jornada normal de trabajo /sin exclusividad a la obra)..., donde atenderá a los requerimientos del Director de obra y Director de la ejecución de la obra, como interlocutor válido y

responsable en nombre del Constructor y en caso de que le sea imposible estar un día concreto en la obra, se entiende sustituido por (D./Dña.) ……..., mayor de edad, de profesión …….. con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., Tfno. …….. y Fax ……..

7.4. El Constructor empleará en la obra únicamente el personal, con las calificaciones necesarias para la realización del trabajo. El Director de obra tendrá autoridad para rechazar o exigir la retirada del personal del Constructor o de los subcontratistas, que tengan un comportamiento negligente, o realicen imprudencias temerarias en la ejecución de los trabajos objeto del contrato.

7.5. El Constructor deberá, permanentemente, tomar todas las medidas razonables, para prevenir cualquier acción, que pueda alterar el orden en la obra, o perjudicar a las personas o bienes situados en las proximidades.

7.6. El Constructor deberá suministrar, con la periodicidad que le indique el Director de obra, un listado de todo el personal empleado en la misma, indicando nombres y categorías laborales.

7.7. El (Promotor /Constructor)... podrá exigir que todo el personal lleve un distintivo adecuado, a efectos de controlar el acceso a las obras.

7.8. El Constructor se compromete a emplear personal únicamente en conformidad con la Reglamentación Laboral vigente, y será el responsable total en caso de que este requisito no se cumpla, tanto con su personal como del de los subcontratistas, así como del íntegro cumplimiento de obligaciones laborales, de cotizaciones a la Seguridad Social y de Seguridad y Salud.

8. DEL CONSTRUCTOR

8.1. El Constructor establece como domicilio a efectos de notificaciones, el de (calle/plaza/avenida) ……., número ……., de …….. C.P. …….. Tfno. …….. Fax ……..

8.2. El Constructor manifiesta estar al corriente de los pagos de impuestos y tasas que le permiten el ejercicio de su actividad en el Ayuntamiento donde se ejecutará la obra objeto de este contrato. Igualmente manifiesta no adeudar cantidad alguna por salarios a sus trabajadores o por cotizaciones a la Seguridad Social y no haber sido sancionado por faltas graves o muy graves contra la Seguridad y Salud.

8.3. El Constructor manifiesta que dispone de suficiente personal técnico superior y de grado medio, así como oficiales, especialistas y peones para la ejecución de la obra que se acuerda en este contrato.

9. OTROS CONTRATISTAS

No existirá contratista alguno en la obra distinto del Constructor por lo que el Promotor no podrá contratar a empresa alguna distinta de quién suscribe este contrato.

9.1.- El Promotor tendrá la facultad de hacer intervenir, simultáneamente, en las obras a otros constructores, o instaladores, o personal propio suyo, además del Constructor firmante en este contrato para la ejecución de los siguientes trabajos:

……..
……..
……..

9.2.- El Director de obra coordinará los trabajos del Constructor con el de los constructores contratados por la Promotor, sin que causen retrasos o perjuicios al Constructor, y si se causasen, podrá éste reclamar el importe de los perjuicios que le ocasionaren.

9.3.- El Constructor no podrá negarse a la prestación a los demás constructores, o al Promotor, de sus medios auxiliares de elevación o transporte, o instalaciones auxiliares, tales como agua, servicios higiénicos, electricidad, siempre que esta utilización no le cause perjuicios o costes complementarios, y recibiendo como contraprestación por este servicio, el importe del gasto que hayan realizado los contratistas, cuya cuantía la determinará el Director de obra.

9.4.- Si alguna parte de la obra que debe ejecutar el Constructor depende de los trabajos de otros contratistas o instaladores, el Constructor inspeccionará la terminación de estos trabajos y notificará inmediatamente al Director de obra o al Director de ejecución de obra todos los defectos que haya encontrado, y que impidan la correcta ejecución de su parte.

Caso contrario se entiende que el Constructor acepta los realizados como correctos.

9.5.- Sobre cualquier daño o perjuicio entre el Constructor y cualquier otro constructor o instalador participante en la obra, el Constructor se obliga a resolverlos directamente con el constructor o instalador.

10. ACCESO A LAS OBRAS

10.1. El Constructor en todo momento permitirá al Promotor y sus representantes el acceso a la obra y pondrá todos los medios auxiliares necesarios para que éstos puedan acceder a la totalidad de la obra.

10.2. Ninguna parte de la obra que vaya a quedar, posteriormente como inaccesible, podrá ser recubierta o tapada por el Constructor sin la autorización escrita del Director de obra. En particular, el Constructor deberá notificar con antelación al Director de obra, el momento de los rellenos de las cimentaciones a efectos de las comprobaciones oportunas en todo el proceso de rellenado.

11. CONDICIONES GENERALES DE LOS MATERIALES

11.1. Los materiales y la forma de su empleo estarán de acuerdo con la Memoria que forma parte de este contrato, las reglas usuales de buena construcción las normas de la Ley 38/1999 de 5 noviembre y las instrucciones del Director de obra o del Director de ejecución de obra pero en todo caso en el supuesto de discrepancia se estará a lo establecido en la Memoria. El Director de obra o el Director de ejecución de obra podrá solicitar al Constructor que le presente muestras de todos los materiales que piensa utilizar, con la anticipación suficiente a su utilización, para permitir ensayos, aprobaciones, o el estudio de soluciones alternativas.

11.2. El coste de los ensayos a realizar en los materiales o en las obras, será a cargo del (Constructor /Promotor) ……., incluso en el caso de que sea aconsejable hacerlos, como consecuencia de defectos aparentemente observados, aunque el resultado de estos ensayos sea satisfactorio.

Cualquier otro ensayo que solicite el Promotor será de su cargo salvo que el análisis detectara defectos en la ejecución de la obra.

11.3. Los materiales defectuosos serán retirados inmediatamente de la obra.

11.4. El Constructor será el único responsable del transporte, descarga, almacenaje, y manipulación de todos sus materiales que se empleen en la obra, incluso los de los subcontratistas.

11.5. Se exigirá a los suministradores de productos:

a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.

b) Facilitar las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

12. INSTALACIONES PROVISIONALES DE OBRA

12.1. El Constructor se compromete a colocar todas las instalaciones provisionales de forma que no obstaculicen innecesariamente las obras. Su ubicación deberá someterse a la aprobación del Director de obra. En particular, vigilará el Constructor no sobrecargar la estructura en construcción con acopios de materiales que no pueda soportar la misma.

El Constructor tomará a su cargo la prestación de personal para la realización inicial, y el mantenimiento de todas las instalaciones necesarias para la protección, iluminación y vigilancia continua del emplazamiento de las obras, que sean necesarias para la seguridad o buena realización de las obras, según la Reglamentación Oficial vigente o las instrucciones del Director de obra. En particular, el Constructor instalará un vallado permanente durante la ejecución de las obras, según la licencia de obras o las normas que sean procedentes para la seguridad de los viandantes y los propios operarios, ya sean del Constructor o de los subcontratistas.

El pago de los derechos o cánones municipales por la instalación de esta valla durante el tiempo que duren las obras contratadas corresponderá al Constructor.

El Constructor instalará todos los servicios higiénicos que sean precisos para el personal que intervenga en la obra de conformidad con la Legislación Laboral y de Seguridad y Salud, según las instrucciones del Coordinador de Seguridad y Salud que es(D./Dña.) ……., mayor de edad, de profesión …….. con domicilio en ……., (calle/plaza/avenida) ……., número …….. C.P. ……., N.I.F. ……., Tfno. …….. y Fax ……..

12.2. El agua y energía eléctrica, pararrayos, iluminación suficiente para la ejecución de las obras y cualquier otro servicio necesario para la realización de la obra, será por cuenta del Constructor, que se ocupará de las tramitaciones y permisos oportunos, construcción de canalizaciones, pago de cánones, acometidas y consumo.

(El Constructor instalará …….. depósitos provisionales de …….. litros, en la parte más alta del edificio, para el supuesto de corte de suministro de la red general de agua).

12.3. En cuanto al suministro eléctrico, según indicaciones del Director de obra se instalarán los cuadros provisionales que sean necesarios y en todo caso un mínimo de …….. debidamente protegidos con toma de tierra y todos los demás elementos de seguridad que disponga el (Director de obra /Director de ejecución de obra) …….. quienes serán responsables de la instalación que no cumpla los requisitos necesarios de protección y será responsable el Constructor si los instala sin el control y conformidad del Director de obra o del Director de ejecución de obra.

12.4. El Constructor (habilitará en la obra un espacio /construirá a sus expensas una caseta o local de oficina) ……., para uso del Director de obra en el lugar que éste determine. Este espacio constará como mínimo de …….. metros cuadrados de superficie y estará equipada con servicios higiénicos, agua corriente, instalación de alumbrado y enchufes, y la adecuada ventilación e iluminación natural y aislamientos térmicos.

12.5.- En lugar destacado y de paso obligado de los trabajadores se colocará un tablón de anuncios en donde se colocarán advertencias y normas generales de obligado cumplimiento.

El Constructor es responsable del mantenimiento del citado tablón o panel.

12.6.- El Constructor (instalará /dispondrá) …….. en obra de un teléfono u otro medio de comunicación con el exterior, que permita el aviso urgente de cualquier accidente.

12.7.- Todos los trámites que sean precisos para conseguir los permisos oficiales para las instalaciones provisionales de obra, tales como grúas, servicios higiénicos, ……..., serán enteramente de cargo del Constructor quien no podrá efectuar la instalación sin permiso previo, si fuera necesario.

13. PROTECCION, LIMPIEZA Y SEGURIDAD EN LA OBRA

13.1. El Constructor tomará todas las precauciones necesarias, para garantizar la seguridad de los trabajadores en la obra, y colocará letreros advirtiendo los peligros que pueden existir en cada zona.

Todos los agujeros o bordes de construcción estarán protegidos con barandillas. El Constructor tomará precauciones contra la caída de materiales, e instalará redes o vallado en fachadas.

13.2. El Jefe de obra cotidianamente recorrerá las obras, vigilando que se tomen las precauciones de seguridad anteriormente citadas o más si fuesen necesarias.

13.3. El Constructor será el obligado a la retirada de escombros, basuras, y residuos relacionados con su obra. Esta retirada de escombros se hará como mínimo cada ..... días, de forma que la obra esté permanentemente en estado que no impida la realización de los trabajos en la misma ni cree peligros innecesarios.

Una vez terminadas las obras, previamente a la Recepción (Provisional /Definitiva) …….. de las mismas, el Constructor realizará una limpieza total del emplazamiento y alrededores, retirando escombros, basuras y todas las instalaciones provisionales utilizadas durante las obras, dejando el emplazamiento en condiciones satisfactorias, a juicio de la Dirección de Obra.

13.4. El Constructor instalará una protección contra incendios, adecuada al tipo de trabajos que se estén haciendo en cada momento. Como mínimo en todas las plantas, y por cada …….. metros cuadrados de superficie de obra, existirán …….. extintores portátiles y …….. (depósito/s) …….. de …….. litros, (uno/s) …….. con agua y (otro/s) …….. con arena, listos para ser usados en caso de incendio. Igualmente, instalará una protección contra incendios adecuada para sofocar cualquier incendio en las barracas, almacenes, u oficina de obra. El Constructor será responsable en el supuesto de que se haga, por sus empleados o por los de los subcontratistas, fuego dentro del recinto de las obras.

13.5. El Constructor controlará el acceso a la obra impidiendo la entrada de personas ajenas a la misma y si lo permitiera, será responsable de los daños que se le ocasionen.

(Durante la noche o festivos el Constructor tendrá un vigilante permanente en la obra).

13.6. Caso de que se produjese en la obra algún accidente, el Constructor tomará a su cargo todas las actuaciones necesarias, con la debida urgencia y celeridad, informando a continuación a la Dirección de Obra.

13.7. No se permitirá ninguna publicidad en la obra, salvo autorización expresa de la Promotor. El Constructor colocará en lugar destacado un cartel de …….. centímetros por

…….. centímetros en el que figurarán además de los nombres del Constructor y del Propietario, el del Director de obra y del Director de ejecución de obra.

14. REPLANTEO Y PLAZOS DE EJECUCION DE LA OBRA

14.1. El Replanteo de la Obra se llevará a cabo el día …….. de …….. de …….. en el que estarán presentes el Constructor, el Director de obra, el Director de ejecución de obra y el Promotor y será a partir de ese día cuando comenzarán a contar los plazos de ejecución.

14.2. El Programa de Obras solo podrá ser modificado con la conformidad por escrito del Director de obra y se acuerda que la misma deberá ser entregada al Promotor por todo el día …….. de …….. de ……..

14.3. La contestación del Director de obra a los planos o documentos, o consultas del Constructor, la efectuará en el plazo máximo de …….. días. El Constructor, en la organización de sus trabajos, deberá tener en cuenta estos plazos de aprobación.

La demora en la aprobación de planos o documentos, debido a errores o defectos de los mismos que no sea culpa del Promotor o del Director de obra, no eximirá al Constructor del cumplimiento de los plazos de ejecución previstos.

14.4. Las modificaciones realizadas en los Planos o las instrucciones dadas por el Director de obra, no podrán ser motivo de retraso en los plazos parciales, ni en el plazo establecido para la terminación de la obra.

Caso de surgir alguna modificación, que pueda repercutir en los plazos de entrega, el Constructor deberá solicitar por escrito en el plazo de …….. días desde que tenga conocimiento de la modificación, la prórroga correspondiente en el plazo de la entrega de la obra.

14.5. En el caso de retraso en las obras, por causa fuerza mayor, o por negligencias o acciones de los Directores de Obra y de Ejecución de la Obra deberá el Constructor notificarlo por escrito al Promotor en el plazo máximo de …….. días a partir de tener conocimiento de la causa de retraso.

14.6. Si existieren retrasos que racionalmente hicieran prever que la obra no se terminará en el plazo establecido por culpa del Constructor, este tendrá la obligación de reforzar el personal y medios, aumentar el número de turnos, incluso con trabajos nocturnos para que la obra se termine en el plazo acordado y si no lo hiciere a juicio del Director de obra, el Promotor podrá dar por resuelto el contrato con pérdida de las cantidades (retenidas como garantía /y las que se adeuden por obras no abonadas /…….. euros por cada día laborable de retraso que se haya producido respecto al día en que debiera haber concluido la obra o la partida de obra no concluida).

15. LIBRO DE ORDENES Y ASISTENCIAS

15.1. La Dirección de Obra tendrá un libro de obra, en donde la misma, el Constructor y el Director de ejecución de obra anotarán cuantas observaciones e instrucciones estimen pertinentes, respecto a la misma.

(Existirá además un Libro Oficial de Ordenes que será debidamente cumplimentado con la periodicidad que establezca el Director de la Obra, pero que será suficiente para anotar en el mismo la ejecución de todas las fases de la obra y los defectos o conformidad del Director de la Obra en la ejecución de la misma, así como los plazos que otorgue al Constructor para el derribo de la obra mal ejecutada, su reconstrucción o la reparación de las deficiencias observadas que deban repararse).

Cada una de las visitas de obra y las anotaciones que se hagan constar, se firmarán por la Dirección de Obra y el representante del Constructor y si afectan a los contratistas contratados por la Promotor, con la concurrencia y firma de ésta.

16. FINALIZACION DE LA OBRA

Se entiende que el Constructor ha terminado la obra cuando éste haya retirado de la obra, todos los enseres, materiales, maquinaria, escombros, tierras y otros restos de obra, de forma que la obra quede libre y expedita para el inicio de la ocupación de las viviendas y locales o la petición y consiguiente concesión de las Cédulas de Habitabilidad o permisos de ocupación o utilización de los locales y aparcamientos, hasta dejar completamente limpia la obra y alrededores de toda clase de restos y enseres utilizados para la construcción de la misma.

17. FINALIZACION ADELANTADA DE LAS OBRAS

Caso de que la obra se termine antes del plazo previsto, el Constructor tendrá derecho a una bonificación de …….. euros por cada día de adelanto en la finalización de la misma.

18. RECEPCION PROVISIONAL

No se acuerda recepción provisional alguna de la obra total o parcial.

18.1. Cuando el Constructor estime que la obra ha sido terminada, según lo acordado, lo comunicará por escrito al representante del Promotor compareciente en este contrato y al Director de obra, y éste fijará dentro de …….. días, el día y la hora en que tendrá lugar la recepción provisional.

18.2. La recepción provisional se llevará a cabo mediante un acto en el que estarán presentes el Director de obra, el Director de Ejecución de la obra, el representante del Promotor y el representante del Constructor. (En el caso de que alguno de los citados no asistiera a tal acto en el día y hora señalados, quedarán todos citados para el día siguiente a la misma hora y si no asistieran se procederá a la formalización del Acta, aun sin su asistencia). Se entenderá que el ausente acepta y da su conformidad a lo acordado salvo que notifique la imposibilidad de su asistencia por razones debidamente justificadas.

18.3. De las observaciones y alegaciones de las partes se extenderá Acta por triplicado, firmada por los asistentes. Si las obras hubiesen sido ejecutadas con arreglo a las condiciones establecidas y se hallaran en estado satisfactorio, se darán por recibidas provisionalmente, comenzando desde esta fecha, el plazo de garantía.

18.4. Si las obras no se hallaran en estado de ser recibidas, se hará constar en el Acta y se especificarán en la misma las precisas y detalladas instrucciones que el Director de obra estime oportuno, para reparar los defectos observados. Se establecerá un plazo para subsanarlas de …….. días, salvo que, a juicio del Director de obra fuera necesario un plazo distinto.

En todo caso las obras se darán por recibidas provisionalmente pero no comenzará a contar el plazo de garantía hasta tanto no hayan sido subsanados los defectos puestos de manifiesto.

El acta tendrá, debidamente numerados, cuantos folios fuesen necesarios para hacer constar todos los defectos existentes en la obra.

18.5. Si transcurrido el plazo establecido por el Director de obra, el Constructor no hubiera efectuado los trabajos y repasos acordados y consignados en el Acta, la Promotor podrá efectuarlos por sus medios o contratarlos con otro Constructor, cargando los gastos a la suma

que en concepto de garantía haya sido retenida al Constructor en los pagos parciales de la obra.

18.6. Sólo y únicamente mediante la firma del Acta de Recepción Provisional de las obras se entenderán éstas recibidas provisionalmente.

18.7. Si el Constructor no firmara el Acta de Recepción Provisional y con ella la entrega de la posesión de la obra, la Promotor podrá proceder a ocupar la misma, sin que esto exima al Constructor de su obligación de terminar los trabajos pendientes, ni que pueda significar conformidad con la obra realizada.

19. PLAZO DE GARANTIA

No se establece plazo especial de garantía salvo los establecidos por la Ley 38/1999 de 5 noviembre 1999, de Ordenación de la Edificación.

19.1. La duración del plazo de garantía desde la recepción provisional será de …….. meses, a partir de la fecha de Recepción Provisional, sin perjuicio de los legales de la Ley 38/1999 de 5 noviembre.

19.2. Los gastos de reparación del edificio durante el plazo de garantía serán de cuenta del Constructor, quien se obliga a reparar y subsanar todos los defectos de construcción que surgieran durante este plazo, en todos los elementos de la obra realizada por el mismo.

19.3. En el caso de que durante el plazo de garantía, se observen defectos en las obras realizadas que requirieran una corrección importante a juicio del Director de obra, el plazo de garantía sobre los elementos a que se refiera este defecto, continuará durante otro período de …….. meses a partir del momento de la corrección de los mismos.

19.4. Si el Constructor hiciera caso omiso de las indicaciones para corregir defectos, el Promotor se reserva el derecho a realizar los trabajos necesarios por sí mismo, o con la ayuda de otros constructores, descontando el importe de los mismos de los pagos pendientes de las retenciones por garantía y reclamando la diferencia al Constructor en caso de que el coste de esta corrección de defectos fuese superior a la retención por garantía.

20. RECEPCION DE LA OBRA

20.1. Antes de pasados treinta días desde (la expedición del certificado final de obra /corregidos todos los defectos y terminado el plazo de garantía estipulado de …….. meses) …….., las partes acordarán el día de la Recepción de la obra y entrega al Constructor de las cantidades retenidas en concepto de garantía o los avales que las sustituyan.

Para ello se levantará acta firmada por el Promotor, el Constructor y el Director de obra como mínimo.

En este acto se abonarán al Constructor las cantidades retenidas o los avales hechos por el mismo en garantía de la buena terminación de la obra.

20.2. La devolución de las cantidades retenidas en concepto de garantía, no indica que se extinga la responsabilidad del Constructor, tanto penal como civil o administrativa previstas en la legislación vigente.

En el acta de recepción de la obra se hará constar con el Acta, las partes que intervienen, fecha del certificado del final de obra, coste final de la ejecución material y si hay o no reservas en la recepción y si las hubiera, plazo para su subsanación cuya reparación se hará constar en acta independiente.

Se acompañará y entregará al Promotor el certificado final de obra firmado por el Director de obra y el Director de la ejecución de la Obra, el Proyecto con las modificaciones introducidas en la ejecución debidamente aprobadas, relación de los agentes y empresas incluidas la de suministros y materiales que han intervenido en la construcción, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones y un ejemplar o copia del Libro de Ordenes y Asistencias en el que consten todas las incidencias durante la ejecución de la obra.

21. CLIMATOLOGIA

21.1. Se admitirán como días de condiciones climatológicas adversas a efectos de trabajos que deban realizarse a la intemperie, aquellos en los que el Director de obra certifique que no se puede desarrollar el trabajo normalmente por frío, lluvia o viento.

21.2. Para acogerse el Constructor a la demora por condiciones climatológicas adversas, deberá hacerlo comunicándoselo al Director de obra el mismo día en que la climatología impida el trabajo.

22. MODIFICACIONES EN LA OBRA

22.1. El Promotor podrá ordenar trabajos extras o hacer cambios añadiendo o suprimiendo trabajos a los inicialmente incluidos en este contrato, ajustando el precio del contrato en los casos en que proceda, según se indica en los párrafos siguientes.

22.2. El Director de obra tendrá autoridad para hacer por escrito cambios menores en las obras, siempre que no signifiquen modificación de precios o sean contrarios a la licencia concedida por el Ayuntamiento. Cualquier modificación que ordene el Director de obra, y que comporte modificación de precios, excepto en los casos de urgencia o causa mayor, deberá ser autorizada por el Promotor, también por escrito.

22.3. En las partidas a “tanto alzado”, la valoración de las modificaciones o de los trabajos extras, se hará (por aceptación por ambas partes de una cantidad concreta por la realización de la obra modificada /por aplicación de los precios unitarios /mediante la aplicación de precios proporcionales a los unitarios, para el caso de que se trate de unidades que no figuraban inicialmente en el presupuesto /por administración) ……..

22.4. El método utilizado para la determinación del precio lo fijará el Director de obra y aunque el Constructor no estuviese de acuerdo, deberá proceder a la realización inmediata de estos trabajos, según le ordene el Director de obra, sin perjuicio de la aplicación de las demás cláusulas previstas, respecto al arbitraje, o de las acciones legales que pueda ejercitar.

23. TRABAJOS POR ADMINISTRACION

No habrá trabajo alguno que se ejecute por administración.

23.1. Los trabajos que haya que realizar por administración serán determinados previamente a su ejecución mediante escrito anexo al presente contrato firmado por las partes y el Director de obra.

23.2. Para estos trabajos el Constructor entregará diariamente al Director de obra o al Director de ejecución de obra un parte por duplicado, indicando el número de personas y categoría de las mismas que han participado en el trabajo, así como los materiales y medios auxiliares empleados, uno de los cuales firmará el Director de obra y devolverá al Constructor, haciendo constar su conformidad o disconformidad.

23.3. La valoración de los trabajos por Administración se hará aplicando los precios establecidos en el presupuesto.

El Promotor podrá exigir los justificantes de pagos de materiales o medios auxiliares, para los que no existiesen precios establecidos. El porcentaje máximo a añadir por el Constructor, sobre los precios de materiales o medios exteriores no valorados inicialmente, en concepto de gastos generales, Administración y beneficio industrial, será del …….. por 100, (pudiendo añadir a este importe el coste del transporte, si tuviera que realizarlo por sus propios medios o contratarlo con terceros /……..).

23.4. El Director de obra exigirá que los rendimientos de los empleados sean los normales y si así no fuera, lo pondrá en conocimiento del Constructor para que sean sustituidos.

24. INTERRUPCION DE LOS TRABAJOS POR EL DIRECTOR DE OBRA

El Director de obra tendrá la autoridad de, por escrito, interrumpir los trabajos en su totalidad o en parte, ordenándolo sin derecho del Constructor a ninguna compensación económica ni a alargamiento del plazo contractual, en los casos que sea necesario para asegurar la buena calidad de los trabajos, o por mala ejecución del Constructor, o para no poner en peligro la seguridad en las obras.

25. OBRAS DEFECTUOSAS

Si parte de la obra se realiza de manera defectuosa o no conforme con los planos, pero que pueda ser admisible, el Director de obra, informando al Promotor, podrá rechazarla, y exigir su sustitución o nueva realización de manera satisfactoria, o bien podrá admitirla, aplicando en este caso un descuento económico sobre los precios del contrato, proporcionalmente a la importancia de los defectos.

26. CONSERVACION

La conservación de las obras sin exclusión alguna correrá de cargo del Constructor hasta la recepción (provisional /definitiva /……..).

27. RESCISION DEL CONTRATO POR EL PROMOTOR

27.1. El Promotor podrá rescindir el contrato sin indemnización alguna en los casos siguientes:

- Disolución, fusión, absorción o incapacidad civil del Constructor, salvo pacto expreso de continuidad del contrato.

- Quiebra, suspensión de pagos, o liquidación judicial del Constructor.

- Si reiterada y repetidamente, el Constructor rehusa obedecer las órdenes dadas por el Promotor o el Director de obra.

- Si el Constructor no efectúa los pagos que deba efectuar a sus subcontratistas, u Organismos Públicos, en especial la Seguridad Social y pagos laborales.

- No iniciación de las obras o interrupción de los trabajos durante …….. días, según certificación del Director de obra, o abandono de la obra por cualquier motivo salvo por causas ajenas al Constructor.

En este caso, este contrato quedará rescindido de pleno derecho …….. días después del requerimiento del Promotor o del Director de obra para que reanude los trabajos, sin perjuicio de los daños y perjuicios que hubiere ocasionado.

- En caso de retraso de …….. días no justificado en la terminación de cada partida de obra, o si el retraso general llegase a ser del …….. por 100 del plazo estipulado, aunque el Constructor aumentase sus medios para la realización de las obras.

27.2. En el supuesto de que proceda la resolución, la Promotor notificará al Constructor, mediante carta certificada, fax, buro fax o telegrama, su decisión de rescindir el contrato y los motivos expuestos serán considerados como reconocidos por el Constructor, salvo que se opusiera en el plazo de …….. días.
27.3. Pasado el plazo indicado en el párrafo anterior, la Promotor tomará posesión, y así expresamente en este contrato se le faculta para aquel entonces, de todas las obras, incluyendo los materiales, herramientas y medios auxiliares que en ella se encuentren, y podrá continuar por sí o por terceros la obra hasta su terminación, utilizando los procedimientos que considere oportunos. El Constructor no recibirá pago alguno hasta que las obras se terminen.

Si las cantidades retenidas al Constructor del importe total del contrato exceden a los gastos en más que la resolución del contrato haya ocasionado a la Promotor, para la terminación de la obra, incluyendo compensación para los gastos extraordinarios del Director de obra, administrativos o financieros, este exceso será pagado por la Promotor al Constructor. La valoración de los gastos producidos en esta terminación de obra, será hecha por el Director de obra.

Si el Constructor se opusiera a la resolución del contrato por estimar que la causa de resolución alegada no es cierta, las partes se someterán al criterio del Director de obra y si no estuvieran de acuerdo acudirán al arbitraje en defensa de sus respectivos derechos pero si el Director de obra estima que hay causa de resolución el Constructor deberá abandonar la obra y expresamente y para aquél entonces y para este supuesto, se faculta a la Promotor para la toma de posesión de la obra sin que pueda formular oposición alguna el Constructor, sin perjuicio de hacer valer sus derechos en el procedimiento del Arbitraje y posteriormente, si procediera, ante los Tribunales.

27.4. La Promotor se reserva el derecho de rescindir este Contrato, aunque no se den las causas enumeradas en los párrafos anteriores, abonando al Constructor las obras realizadas y los acopios certificados hasta el momento de la notificación, más un …….. por 100 del valor de la obra que reste por ejecutar.

28. RESCISION DEL CONTRATO POR EL CONSTRUCTOR

28.1. El Constructor podrá rescindir el Contrato en los siguientes casos:

- Cuando las variaciones introducidas en la obra por el Director de obra aumenten o disminuyan el importe total de ésta en más de un …….. por 100 por alteración en el número o clase de unidades.

- Cuando por razones ajenas al Constructor se paralice la obra por más de …….. días o por suspensión indefinida de las obras por los Tribunales o Autoridades Administrativas sin culpa del Constructor.

- Cuando la Promotor retrase más de …….. días el pago al Constructor de cualquiera de las partidas encontradas conformes por el Director de obra.

28.2. En estos casos, el Constructor tendrá derecho al cobro de la obra efectuada y los acopios certificados hasta la fecha de la notificación, más un …….. por 100 del valor de la obra por realizar.

29. PRECIO Y PAGOS

Es precio del presente contrato la cantidad de …….. euros (en letra y en número), en cuyo importe no se incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido, pero sí todos y cada uno de cuantos desembolsos por cualquier concepto tenga que hacer el Constructor para la ejecución de la obra.

El importe citado está desglosado según el presupuesto que se acompaña al presente contrato como documento número …….., donde constan los precios unitarios descompuestos.

30. PAGOS PARCIALES

30.1. Dentro de los …….. primeros días de cada mes, el Constructor, su representante o el Jefe de Obra presentará al Director de obra una relación valorada de las obras realizadas en el mes anterior, para que ésta certifique la conformidad de la relación con la obra realizada.

30.2. Estas relaciones tendrán carácter de documentos provisionales a buena cuenta, rectificables por la liquidación definitiva o por cualquiera de las relaciones siguientes y su aceptación no representará aprobación de las obras.

Las aprobaciones del Director de obra no eximirán al Constructor de su responsabilidad ante vicios ocultos no observados en el momento de la aprobación.

30.3. Las obras que hayan sido autorizadas para ser realizadas por Administración, se abonarán mensualmente de forma independiente a las relaciones anteriores, pero por el mismo procedimiento y plazos.

30.4. Una vez aprobada cada relación de la obra ejecutada por el Director de obra, el Promotor (abonará la cantidad correspondiente al Constructor, en el plazo de …….. días /aceptará letras por su importe con vencimientos a …….. días) a contar desde la fecha de la relación.

30.5. De todas las cantidades incluidas en la relación mensual, la Promotor retendrá un porcentaje del …….. por 100 en concepto de retención de garantía que será abonado en el momento de la Recepción (definitiva /……..).

30.6. Estas retenciones podrán ser sustituidas por aval bancario por el mismo importe y plazo, todo ello a efectos de facilitar al Constructor una mayor liquidez.

31. RETENCIONES POR INCUMPLIMIENTO

La Promotor, por indicación del Director de obra y bajo la responsabilidad de ésta, retendrá las cantidades que ésta determine a fin de hacer frente a los importes por los siguientes conceptos:

- Trabajos defectuosos no corregidos.

- Presentación de reclamaciones de terceros contra el Promotor por culpa del Constructor, o suposición razonable de que estas reclamaciones van a presentarse.

- Retenciones injustificadas por el Constructor de los pagos que debía hacer a los subcontratistas o proveedores.

- Daños realizados por el Constructor a terceros como consecuencia de la ejecución de la obra.

- ……..

Inmediatamente que el Constructor justifique la no existencia de la causa alegada por el Promotor para la retención, abonará ésta inmediatamente la retención practicada al Constructor.

32. IMPUESTOS

32.1. El precio del contrato incluye todos los impuestos que deba abonar el Constructor, según la legislación vigente, salvo el Impuesto sobre el Valor Añadido, que se incrementará en las facturas al tipo aplicable en el momento de emisión de las mismas.

32.2. Igualmente cualquier precio que se acuerde, no incluido en el presente contrato, se entenderá que incluye todos los gastos, impuestos, tasas, honorarios, beneficios o cualquier pago por cualquier otro concepto que tenga que hacer el Constructor, salvo el Impuesto sobre el Valor Añadido que se aplicará al tipo que corresponda.

33. SEGUROS

33.1. El Constructor es conocedor, por ser su profesión habitual la de la construcción, de las condiciones de realización y características de los trabajos de este contrato así como de los posibles riesgos que ellos suponen, sea cual fuere su naturaleza. Será responsable de la seguridad de su personal, de los accidentes, y de los daños que este personal o su maquinaria puedan producir, trabajando por administración para otros constructores o para la Promotor.

33.2. Serán de cuenta del Constructor la suscripción de pólizas de seguros que cubran los accidentes, daños o averías que su personal, equipo, o trabajos puedan ocasionar al personal, equipo e instalaciones del Propietario, o de otras sociedades participantes en las obras. Así mismo, serán a cargo del Constructor la contratación de pólizas de seguros que cubran los daños a terceros (vecinos, transeúntes, ……..), así como pólizas de seguros para los riesgos de incendios.

33.3. El Constructor suscribirá todas las pólizas de seguros que sean necesarias, para cubrir la total responsabilidad civil o penal en los trabajos a realizar. Una vez contratadas las pólizas, se justificará la contratación y pago de la prima al Promotor que, caso de que estime las mismas insuficientes, podrá exigir su complemento, así como la justificación de que siguen en vigor en todo momento, en el bien entendido que la falta de justificación no hace ni de forma directa ni indirecta responsable al Promotor.

33.4. El Constructor no reclamará del Promotor indemnizaciones por los daños y averías producidos en su material y equipo durante la realización de los trabajos.

33.5. En la firma de la recepción de la obra el Constructor entregará al Promotor los seguros, debidamente abonada su prima, que garanticen las responsabilidades y daños que por periodos decenal, trianual y anual establece el artículo 17 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación. Sin la entrega de dichas garantías no se procederá a la recepción de la obra ni al pago de las cantidades pendientes.

34. RESTOS ARQUEOLOGICOS O CIENTIFICOS

Todos los objetos de valor encontrados en las excavaciones en el emplazamiento, tales como fósiles, monedas, otros restos arqueológicos o elementos de valor geológico serán considerados como de propiedad del Promotor, y el Constructor, una vez enterado de la existencia de los mismos, se lo notificará al Promotor, y tomará todas las medidas y precauciones necesarias, según le indique el Promotor, para impedir el deterioro o destrucción de estos objetos.

35. PATENTES

El Constructor garantizará el cumplimiento de la legislación sobre las patentes o procedimientos registrados, y se responsabilizará frente a todas las reclamaciones que pudieran surgir por la infracción de las normas legales sobre el particular.

36. ARBITRAJE

Cualquier diferencia existente en cuanto a la interpretación del presente contrato o las actas que levante el Director de obra, el Promotor o el Constructor, las resolverán mediante (el arbitraje de equidad regulado en la Ley de 5 de diciembre de 1988 /o de forma …….. o/las partes se someten al arbitraje institucional del ……..., al que se le encarga la designación del árbitro o árbitros y la administración del arbitraje) ……..., obligándose desde ahora al cumplimiento de la decisión arbitral y en lo no regulado por el arbitraje se someten expresamente, con renuncia a su fuero propio, a los Tribunales y Juzgados de ……..

37. LEGISLACION APLICABLE

Las cláusulas estipuladas en este contrato y todos los demás documentos del mismo, se aplicarán en consonancia con los Reglamentos, Normas, Leyes y Ordenanzas, que estén vigentes respecto a la obra o su realización durante la ejecución de la misma y en especial a la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación.

En prueba de conformidad lo firman, previa lectura de sus …….. hojas en papel común, así como los anexos al presente contrato relacionados en el Pacto 2 del mismo, por duplicado ejemplar a un solo efecto, uno para cada parte, en el lugar y fecha puestos al principio del mismo.

Modelo 44
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA, LIBRE Y DE PROTECCIÓN OFICIAL RECOMENDADO POR LA COMISIÓN DE COOPERACIÓN DE CONSUMO

En …….. a …….. de …….. de ……..

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

De un lado, la parte compradora

D./Dña. ……., con DNI/NIF …….. y domicilio en …….. D.P. ……., c/ o plaza ……., nº ……., letra ……., por sí/representada por D./Dña. ……., con DNI/NIF ……., según poder otorgado ante el Notario de ……., D./Dña. ……., nº de protocolo ……., en fecha ……..

Y

D./Dña. ……., con DNI/NIF ……., cónyuge del anterior, con régimen económico matrimonial[1]……., y domicilio en …….. D.P. ……., c/ o plaza ……., nº ……., letra …….. por sí/representada por D./Dña. ……., con DNI/NIF ……., según poder otorgado ante el Notario de ……., D./Dña. ……., nº de protocolo ……., en fecha ……..

De otro, la parte vendedora

D./Dña. ……., con DNI/NIF …….. actuando en nombre propio/[en representación de la (razón social) ……., NIF …….. según poder otorgado ante ……., notario de ……., en ……., número de protocolo ……../en su calidad de …….. de la mercantil citada], en adelante parte vendedora, con domicilio en ……., CP ……., c/plaza ……., nº ……., letra ……., inscrita en el Registro Mercantil de ……., Libro ……., tomo ……., folio ……., hoja ……..

EXPONEN

PRIMERO.- Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la siguiente finca

Promoción	Bloque	Planta	M. útiles	Cuota elementos comunes
Calle		Nº	Piso	Letra
Registro de la Propiedad de		Nº	Finca nº	Libro / Tomo

ANEXOS

[1] Cumplimentar sólo en el caso de que los adquirentes sean matrimonio.

Garaje.Promoción	Metros útiles	Ubicación
Trastero	Metros útiles	Ubicación
Otras dependencias	Metros útiles	Descripción

SEGUNDO.- Que la vivienda con sus elementos comunes y anexos descritos están en construcción en fase de ……., habiendo sido otorgada escritura pública de declaración de obra nueva y de división de la propiedad horizontal ante el Notario de ……., D./Dña. ……., el día ……., nº de protocolo ……., debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos que constan en el apartado precedente, figurando en la citada escritura los Estatutos de la Comunidad.

TERCERO.- Que las obras de esta promoción en general y particularmente las relativas a la vivienda y anexos objeto del presente contrato se están ejecutando/se han ejecutado conforme al proyecto realizado por el Arquitecto D./Dña. ……., domiciliado en ……., DP ……., c/plaza ……., nº ……., letra ……., habiéndose obtenido las licencias y autorizaciones administrativas legalmente exigibles de las que se adjunta copia.

CUARTO.- Que la construcción ha sido contratada/realizada con la empresa …….. CIF ……., con domicilio en ……., DP ……., c/plaza ……., nº ……., letra ……..

QUINTO.- Que la parte vendedora ha obtenido/está gestionando la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda y, en su caso, anexos descritos con la Entidad Financiera ……., con un tipo fijo/variable de interés nominal fijado inicialmente en el …….. % anual, que equivale al …….. % de TAE (Tasa Anual Equivalente) [revisable en periodos …….. conforme al tipo de interés vigente en cada periodo que resulte de aplicar al tipo referencial …….. +/- (tachar lo que no proceda) …….. puntos], ascendiendo la responsabilidad hipotecaria que corresponde a la vivienda a …….. euros. Dicho préstamo tiene establecido un plazo de amortización de …….. años, ascendiendo la comisión por amortización anticipada al …….. %, calculada sobre el capital pendiente de amortizar.

Las modificaciones del tipo de interés están sujetas a los siguientes límites o circunstancias
……..
……..

Se adjunta extracto de las condiciones del préstamo facilitado por la entidad financiera.

Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda y anexos descritos en el expositivo primero conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La parte vendedora entregará a la parte compradora la vivienda y los anexos objeto del presente contrato antes del día ……., siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en las estipulaciones carta y sexta del presente contrato. En el caso de que el vendedor no pueda entregar la vivienda y anexos en la fecha prevista será de aplicación lo dispuesto en la condición general sexta.

SEGUNDA.- El precio total, incluido IVA, acordado por las partes intervinientes asciende a …….. euros, conforme al siguiente detalle:

Precio de la vivienda	…….. euros
Precio del trastero	…….. euros
Precio del garaje	…….. euros
Precio de otras dependencias	…….. euros

Total	…….. euros
Impuesto sobre el valor añadido (tipo …….. %)	…….. euros

En el caso de modificaciones del tipo impositivo del IVA será de aplicación lo dispuesto en la condición general segunda.

TERCERA.- Como entrega a cuenta del precio pactado la parte compradora entrega en este acto la cantidad de …….. (…….. + …….. IVA) euros.

CUARTA.- El resto del precio, hasta el importe de …….. (…….. + …….. IVA) euros se pagará por la parte compradora en …….. plazos de …….. (…….. + …….. IVA) euros cada uno durante la construcción, con vencimiento …….. y sucesivos, a partir del día ……..

QUINTA.- Las entregas a cuenta a que se refieren las estipulaciones tercera y cuarta se garantizan mediante aval …….. otorgado por la Entidad ……../contrato de seguro nº de póliza ……., suscrito con …….. entregando a la parte compradora, en este acto, acreditación documental de tal extremo.

SEXTA.- La cantidad pendiente, por importe de …….. (…….. + …….. IVA) euros se abonará a la entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública de compraventa ante el Notario de ……., D. ……., con domicilio en c/ ……., elegido por la parte compradora.

SÉPTIMA.- Informada la parte compradora de la posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la parte vendedora, cuyos datos constan en el expositivo quinto de este contrato, la parte compradora opta por[2]:

- Subrogarse en dicho préstamo hipotecario, por lo que del importe pendiente previsto en el número precedente se deduce la cantidad de …….. euros que corresponde a la cuantía que se ha previsto obtener a través de dicha subrogación.

En este caso será de aplicación lo dispuesto en la condición general carta.

- No subrogarse en dicho préstamo hipotecario.

OCTAVA.- En el caso de impago de cualquiera de las cantidades señaladas en las estipulaciones tercera, cuarta y sexta de este pliego de condiciones particulares, será de aplicación lo dispuesto en la condición general octava, salvo que se trate del supuesto previsto en el número 3.3. de la condición general tercera en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en ella.

NOVENA.- Al presente contrato de compraventa se incorporan las condiciones generales, un ejemplar de las cuales, debidamente firmadas por las partes contratantes, se entrega en este acto al comprador y se une, asimismo, la documentación relacionada en el Anexo I del contrato, quedando constancia de su recepción por la parte compradora por la firma de dicho Anexo.

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

[2] Tachar lo que no proceda

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

ANEXO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA[3]

De conformidad con lo establecido en la estipulación octava del contrato de compraventa suscrito por los abajo firmantes en esta fecha, en este acto se hace entrega a la parte compradora de la documentación exigida por el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril y de las normas autonómicas de aplicación. No obstante, la documentación que no fuera legalmente exigible a la firma del contrato y que se señala con una "x" se facilitará a la parte compradora en el momento que, actuando con la diligencia debida, obren en poder de la parte vendedora:

1. DATOS SOBRE LA PROPIEDAD Y LA FINANCIACIÓN

- Copia de la declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal.
- Copia de la escritura de préstamo.
- Cuadro de amortización correspondiente a la responsabilidad hipotecaria de la vivienda.
- Datos relativos a la cuenta especial en la que se ingresan las cantidades recibidas a cuenta de conformidad con lo previsto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

2. DATOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN

- Plano general del emplazamiento de la vivienda.
- Plano de la vivienda.
- Descripción y trazado de las redes eléctricas, de telecomunicaciones, de agua, gas y calefacción.
- Garantías de las instalaciones.
- Descripción de las medidas de seguridad.
- Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie y, si consta, de la construida.
- Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Referencia a los materiales y calidades empleados en la construcción de las viviendas, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.

3. INSTRUCCIONES

- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.
- Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

4. COPIA DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

- Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de las viviendas.
- Copia de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias.
- Copia de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios, en su caso.

[3] En el caso de que exista normativa autonómica de aplicación que establezca otros requisitos de información se adicionarán, cuando resulte de aplicación, apartados específicos en los que se relacione la documentación que se suministre o vaya a suministrarse.

Asimismo, se recomienda facilitar a los compradores copia de la normativa autonómica que resulte de aplicación.

5. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

- Copia de los Estatutos y normas de funcionamiento.
- Información de los contratos de servicio y suministro de la comunidad.

6. GARANTÍA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS

- Copia del documento o documentos en que se formalizan las garantías de las cantidades entregadas a cuenta, según la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

7. INFORMACIÓN JURÍDICA

- Copia del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- Copia de la Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, con las modificaciones introducidas por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

8. INFORMACIÓN SOBRE GARANTÍAS DE LA EDIFICACIÓN

- En su caso, copia de la Póliza de Seguro, emitida por la Compañía ……., que cubre las garantías exigidas por el artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.[4]

9. INFORMACIÓN SOBRE CARGAS DE LA VIVIENDA

- …….. (Se trascribirán las cargas resultantes del título o de la información registral)

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO DE LOS TRIBUTOS

- La parte vendedora ha abonado, o garantizado, en su caso, todos los tributos que gravan la propiedad o la tenencia o utilización del inmueble que, devengados hasta este momento, han sido liquidados y notificados en forma.
- Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anexos correrán de cuenta de la parte vendedora. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y/o anexos, si la entrega se demora por su causa.
- Los impuestos y arbitrios de toda clase devengados a partir de la entrega de la vivienda y, en su caso, anexos, correrán de cuenta de la parte compradora.
- No obstante, para una mayor información sobre los tributos recayentes en la compra y propiedad del inmueble, se sugiere al comprador que la solicite de las Administraciones Central, Autonómica y Local.

11. TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1279 Y 1280, 1º, DEL CÓDIGO CIVIL

Art. 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".

Art. 1280 "Deberán constar en documento público:

[4] Sólo en el caso de vivienda terminada.

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

En prueba de conformidad y como constancia de la entrega de la documentación, las partes firman por duplicado ejemplar el presente anexo en …….., a …….. de …….. de ……..

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

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

En todo caso, las cargas deberán constar expresamente en este contrato o en la documentación entregada con el mismo.

SEGUNDA.- PRECIO

1. PRECIO Y REPERCUSIÓN DEL IVA

El precio de la vivienda y anexos, 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. 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 notificado al comprador, el pago de tales diferencias.

TERCERA.- FORMA DE PAGO

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.

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 en efectivo, 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 acreditar en el momento de entrega de llaves y elevación del contrato de compraventa a escritura pública, haber cancelado aquél préstamo, debiendo proceder a inscribir la cancelación.

3. NO OBTENCIÓN DE LA FINANCIACIÓN PREVISTA

Tanto en el supuesto de no obtenerse la conformidad de la entidad financiera a la subrogación del comprador en la garantía hipotecaria y en la obligación personal derivada del préstamo, como en el caso de la no obtención del crédito hipotecario solicitado, la parte compradora se obliga a pagar a la parte vendedora el total importe previsto para dicho préstamo en el plazo de …….. desde la notificación al comprador de la denegación del préstamo y, en todo caso, hasta el momento de la entrega de llaves y cuando sea requerida para ello tras la terminación de las obras. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del presente contrato a instancia de la parte vendedora.

No obstante, el comprador podrá optar por la resolución del contrato, en el momento en que conozca la no conformidad de la Entidad financiera con la subrogación o la no concesión del préstamo solicitado, con devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta en el mismo plazo previsto en el párrafo anterior.

4. PAGO DEL RESTO DEL PRECIO

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

CUARTA.- SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUSCRITO POR LA PARTE VENDEDORA

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 sólo 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.

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 quinto de la parte expositiva 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 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.

3. REPERCUSIÓN DE GASTOS POR NO SUBROGACIÓN O DEMORA

3.1. Dado que el precio pactado se establece como pago al contado y la subrogación en el préstamo hipotecario tiene el sentido de facilitar su abono, previéndose la misma como consecuencia de su aceptación expresa por el comprador, si la subrogación no se produjera por causa imputable al comprador, correrán por cuenta de éste los gastos de cancelación de la parte de préstamo y garantías correspondientes.

3.2. 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. Asimismo y, dado que el precio se estipula como pago al contado, en tanto no sea abonada por la entidad de crédito la última de las entregas correspondientes al préstamo, la parte compradora se compromete a abonar a la parte vendedora el importe de los intereses que devengue la parte no recibida del mismo al tipo aplicable a dicho préstamo. El importe total de estos intereses deberá ser satisfecho por la parte compradora a la parte vendedora dentro del plazo de los treinta días siguientes al que esta última le notifique el correspondiente cargo.

4. SEGURO DE INCENDIOS

Es condición del préstamo hipotecario, en tanto no se haya reintegrado, que la parte compradora se obliga 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

1. CONSULTA DEL PROYECTO DE OBRA

El proyecto de obra redactado y aprobado por el Arquitecto que figura en la parte expositiva 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 anexos 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.

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 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.

3. DERECHO DE RESOLUCIÓN

En el caso de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto del contrato o del precio, la parte compradora podrá optar por resolver el contrato con devolución de las cantidades anticipadas a cuenta.

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 en el plazo de entrega.

SEXTA.- ENTREGA

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 el contrato de compraventa.

De superarse la fecha prevista para la entrega la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato.

2. RESOLUCIÓN

En el caso de que la parte compradora opte por la resolución del contrato se fija como cláusula penal por incumplimiento, 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.

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 periodo de demora, del tipo de interés previsto en la estipulación cuarta del contrato como interés de demora para el supuesto de impago, sobre las cantidades satisfechas por el comprador hasta ese momento.

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 si 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

En el supuesto de que la parte compradora no pagase a su vencimiento la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos del precio, la parte vendedora quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigir el abono correspondiente a la resolución de este contrato, que se producirá, de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido de la parte vendedora, notificada a la parte compradora mediante requerimiento notarial o judicial al efecto; a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

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

Los intereses de demora en caso de impago fijados en la estipulación cuarta del contrato se devengarán a partir de la fecha en que aquella se produzca.

NOVENA.- GASTOS QUE ASUME LA PARTE COMPRADORA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA VIVIENDA

La parte compradora, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda, 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.

DÉCIMA.- 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 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 los previsto en la condición general cuarta, número 4.3.1.
- El impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

Son de cuenta de la parte compradora:

- Producida la subrogación en el préstamo hipotecario, los gastos de cancelación de la hipoteca.

- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, que grava el contrato de 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.

UNDÉCIMA.- SUBSANACIÓN DE DEFECTOS

Efectuada la entrega o con anterioridad a la misma, y una vez terminada la vivienda, el vendedor podrá solicitar al comprador que, en un plazo no inferior a quince días, manifieste por escrito 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[5] y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

DUOCÉCIMA.- 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 …….. (domicilio del comprador, lugar de cumplimiento de la obligación, lugar en que se encuentra el inmueble).

[5] La referencia a los derechos reconocidos en la Ley de Ordenación de la Edificación se incorporará a las condiciones generales de las promociones a las que dicha norma les sea de aplicación.

Ambas partes, firman el presente documento que se extiende por …….., en …….. a …….. de …….. de ……..

LA PARTE COMPRADORA LA PARTE VENDEDORA

ESTIPULACIONES ESPECIALES EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.)

La vivienda ha sido calificada provisionalmente por la Comunidad Autónoma de …….. como de protección oficial en régimen general/régimen especial, mediante expediente nº ……..

El comprador declara conocer los beneficios y obligaciones inherentes a dicho régimen, establecidos por las disposiciones generales sobre este tipo de viviendas y, en concreto:

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, se hace constar que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de las Viviendas de Protección Oficial y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y que los precios de venta no podrán exceder de los límites legalmente autorizados. El adquirente se compromete a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene y a no utilizar, simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.

2. De conformidad con la Orden de 26 de enero de 1979:

- El vendedor se obliga elevar a escritura pública el presente contrato y a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la misma o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Comunidad Autónoma.

- El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato debidamente visado por la Comunidad Autónoma.

- El adquirente se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

- Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso cuenta de la parte vendedora.

- La compradora podrá instar la resolución del presente contrato, en el caso de que se denegare la Calificación Definitiva a las obras no se terminasen dentro del plazo fijado o prórrogas reglamentarias concedidas, o si no se obtuviese un préstamo cualificado.

3. También se deja constancia de que la parte vendedora ha obtenido de la Comunidad Autónoma la autorización necesaria para poder percibir de la parte compradora, durante el periodo de construcción, cantidades a cuenta del precio total pactado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 114 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

4. La parte compradora solicita a la parte vendedora, que gestione la obtención/subrogación de un préstamo hipotecario, con la garantía hipotecaria de la vivienda objeto de este contrato, de acuerdo con lo previsto en el R.D. 1186/1998, de 12 de junio o norma que lo sustituya. El tipo de interés del préstamo será el previsto en dichas disposiciones.

5. La parte compradora queda informada de su derecho a solicitar un préstamo directo, según lo dispuesto en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio o norma que lo sustituya.

6. Las posibles ayudas a obtener por el comprador serán asimismo las fijadas en las citadas normas.

7. La parte compradora, manifiesta bajo su responsabilidad que integran la unidad familiar …….. personas, según las normas del IRPF.

En todo caso, declara que sus ingresos familiares ponderados superan el …….. % del precio de la vivienda.

8. Conforme a lo establecido en el Real Decreto 2569/1986, de 5 de diciembre, se hace constar expresamente que:

- El adquirente de la vivienda declara que tiene su residencia habitual y permanente en la misma localidad en la que está situada la vivienda objeto de la presente compraventa, lo que acredita con la certificación municipal correspondiente que se anexa al presente contrato y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente y a ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega.[6]

- No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados implicará necesariamente, de conformidad con lo establecido en los artículos 8 del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y 56 y 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la descalificación de la vivienda con carácter de sanción. Esta descalificación obligará al reintegro de los beneficios económicos percibidos y al ingreso de las exenciones y bonificaciones tributarias disfrutadas, con los incrementos de los intereses legales. Además, el propietario no podrá concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los reglamentariamente aplicables ni minorar las condiciones de los servicios prestados, durante el plazo de cinco años desde la descalificación.

9. [7]De conformidad con el artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, el adquirente no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso de la vivienda por ningún título, durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo, la transmisión intervivos o la cesión del uso de la vivienda por cualquier título supondrá la interrupción de la subsidiación y la entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo hipotecario.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de la vivienda, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto para las viviendas calificadas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.
Las citadas limitaciones se harán constar expresamente en la escritura de compraventa a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.9.Bis De acuerdo con el artículo 12 del Real Decreto

[6] De no reunir la condición de residente en la localidad, se expondrán en el contrato los motivos familiares, de trabajo, de retorno o antigua residencia o domicilio de origen, etcétera, que motiven la contratación, y se estipulará expresamente que su titular se compromete a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega de la vivienda mediante el correspondiente certificado municipal ante el órgano competente para el visado del contrato.

[7] La redacción de la cláusula 9 se incorporará sólo en el caso de V.P.O. calificadas definitivamente antes del 11 de febrero de 2001 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero), se establecerá la redacción de la cláusula 9. Bis.

1186/1998, de 12 de junio, en su redacción dada por el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, el adquirente no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de la vivienda para la que hubiera obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización del préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementados con los intereses legales desde el momento de la percepción.
La vivienda no podrá ser objeto de descalificación voluntaria a petición del propietario hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de la misma.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de la vivienda, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto para las viviendas calificadas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

La prohibición de disponer y las limitaciones citadas se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Ambas partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento que se extiende por …….. (identificar el número de ejemplares) y a un solo efecto, en el lugar y fecha que lo encabeza y del que se entregará al comprador un ejemplar debidamente visado.

LA PARTE COMPRADORA LA PARTE VENDEDORA

CAPÍTULO 7

DOCUMENTOS VARIOS

Modelos:

44. **Parte de compromiso – Parte de información – Parte de visita**
45. **Hoja de visita**
46. **Contrato de agencia para colaboradores**
47. **Cálculo para actualizar los alquileres según el Índice de Precios al Consumo**
48. **Notificación para aumento del alquiler de vivienda o local**
49. **Notificación para actualizar alquiler local en contratos anteriores L.A.U. 1994**
50. **Notificación para actualizar alquiler vivienda en contratos anteriores L.A.U. 1994**
51. **Notificaciones varias (aumento limpieza escalera, repercusión obras, etc.)**
52. **Informe de tasación**
53. **Carta para requerimiento de pago al vendedor**
54. **Carta para requerimiento de pago al comprador**

Modelo 45
PARTE DE COMPROMISO – PARTE DE INFORMACIÓN – PARTE DE VISITA

PARTE DE COMPROMISO

D./Dña. ……., con domicilio en …….. c/ …….. nº ……., provisto de D.N.I. núm. …….. ACUERDA con …….. (nombre de la empresa) …….. con domicilio en …….. c/ …….. nº …….. que en este acto entrega la cantidad de …….. euros por los cuales recibirá información de todas las ofertas de alquiler de pisos o locales que la empresa …….. tenga en su cartera durante los siguientes …….. meses.

Lo cual firman en prueba de conformidad.

En ……., a …….. de …….. de ……..

PARTE DE INFORMACIÓN

D./Dña. …….. de la empresa …….. facilita en la fecha abajo indicada, a D./Dña. …….. que obrando en …….. (nombre propio o en representación de) …….. ha recibido información sobre la venta del piso o local situado en …….. c/ …….. nº ……., el cual manifiesta haber tenido noticia de esta venta por primera vez con la información que acaba de recibir.

En ……., a …….. de …….. de ……..

PARTE DE VISITA

D./Dña. …….. ha sido acompañado por D./Dña. …….. de la empresa …….. a visitar el piso o local situado en …….. c/ …….. nº …….. en la fecha abajo indicada.

En ……., a …….. de …….. de ……..

Modelo 46
HOJA DE VISITA

En ……., a …….. de …….. de ……..

El abajo firmante, D./Dña. …….. con D.N.I. núm. …….. vecino/a de …….. calle …….. nº …….. VISITA en el día de hoy la finca sita en …….. ref.: …….. calle …….. nº …….. que está a la venta o alquiler por el precio de …….. euros.

Caso de adquirirla o arrendarla, me obligo a lo siguiente:

a) A satisfacer a …….. (nombre de la agencia) el …….. % del precio en que se efectúe la operación en concepto de honorarios y/o comisiones. Los honorarios/comisiones se devengarán por el solo hecho de que figure a mi nombre o al de algún familiar o socio el contrato de compraventa o arrendamiento, o si directa o indirectamente se me transmitiera dicha finca a través de operación distinta de la ofertada en esta visita.

b) A efectuar la operación en presencia y con intervención de …….. (nombre de la agencia inmobiliaria, y en el caso de incumplimiento, satisfaré los honorarios/comisiones calculados sobre el precio de la oferta que me ha sido ofrecida, más otra cantidad igual, en concepto de pena que retendrá …….. (nombre de la agencia inmobiliaria) hasta que el vendedor/arrendador a su vez haya satisfecho su comisión.

Los firmo en …….. a …….. de …….. de ……..

FIRMA DEL CLIENTE

Modelo 47
CONTRATO DE AGENCIA PARA COLABORADORES

En ……., a …….. de …….. de ……..

REUNIDOS:

Por un parte, D./Dña. …….. con D.N.I. núm. ……., con domicilio en …….. calle …….. nº ……., actuando en nombre propio.

Por otra parte. D./Dña. ……., con D.N.I. número ……., en su calidad de representante legal de la sociedad …….. (si es que la inmobiliaria tiene forma de sociedad mercantil), cuyo objeto social es la actividad empresarial de gestión inmobiliaria, con domicilio en …….. calle …….. nº ……... y N.I.F. ……..

MANIFIESTAN:

Que es de interés de ambas partes formalizar, en base a lo determinado en la Ley 12/1992, de 27 de mayo, un contrato de agencia a fin de que D./Dña. …….. en adelante "el agente", realice su actividad de gestión inmobiliaria para …….. (nombre de la inmobiliaria) en adelante "la empresa".

Que dicho contrato se regulará por la normativa contenida en la expresada Ley y, específicamente, por las siguiente condiciones:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Que el presente contrato de agencia surtirá sus efectos a partir de la misma fecha que se indica en su encabezamiento.

SEGUNDA.- El objeto del contrato de agencia que se formaliza será la realización, por parte del agente de la actividad de gestión inmobiliaria consistente en las siguientes operaciones:

- Venta de inmuebles urbanos o rústicos.
- Arrendamientos de inmuebles urbanos o rústicos.

La empresa se reserva, en todo caso, la aceptación o el rechazo de las propuestas de pedidos conseguidas a través de la gestión del agente, cuando a juicio de la dirección de aquella, no ofrezcan suficientes garantías en orden a su buen fin.

TERCERA.- El agente organizará su actividad profesional de mediación y promoción así como el tiempo que dedique a la misma conforme a sus propias pautas, normas y criterios.

Esa independencia y autonomía lo serán sin perjuicio de desarrollar aquella actividad con arreglo a las instrucciones generales de la empresa, esenciales e imprescindibles en materias y aspectos tales como precios; condiciones de entrega y pago de las operaciones mercantiles que se realicen; características de los clientes, etc... En ningún caso tales instrucciones podrán afectar a su independencia de actuación.

CUARTA.- Como contraprestación económica a la realización de su actividad, el agente percibirá la remuneración siguiente:

- Sobre la venta de un inmueble …….. % sobre ……..

- Sobre el arrendamiento de un inmueble …….. % sobre ……..

QUINTA.- Las comisiones se abonarán cada vez que la empresa cobre una operación realizada por el agente.

SEXTA.- Correrán por cuenta del agente los gastos que le ocasione el ejercicio de su actividad profesional.

SÉPTIMA.- El agente se compromete a no realizar la actividad profesional de gestión inmobiliaria concertada en este documento para otras personas o entidades de la competencia de la empresa contratante una vez que se haya extinguido el presente contrato, sea cual fuere la causa de su rescisión.

Esta restricción tendrá una duración de seis meses a partir del momento de la terminación del contrato.

OCTAVA.- Este contrato se pacta por un año.

NOVENA.- La empresa pondrá a disposición del agente …….. (por ejemplo: un coche o bien pagará los gastos de gasolina ……..).

DÉCIMA.- En todo lo no pactado en el presente contrato, se estará a lo determinado en la Ley 12/1992, de 27 de mayo, reguladora del contrato de agencia.

En cuyos términos, ambas partes, contratantes dejan redactado el presente documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado en la ciudad y fecha en el encabezamiento expresadas.

Modelo 48
CÁLCULO PARA ACTUALIZAR LOS ALQUILERES SEGÚN EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO

Cuando se cumpla una anualidad del contrato se podrá actualizar la renta según la variación porcentual experimentada por el IPC.

EJEMPLO

(Vivienda que paga en la actualidad por todos conceptos de renta y asimilados 6,01 euros al mes, y el contrato es de fecha Junio de 2000)

ÍNDICE de Junio de 2000		ÍNDICE de Junio de 2001		
130,553	:	136,083	=	0,96
				-1

				0,04
				x 100

			TOTAL ……..	4 %

ALQUILER	PORCENTAJE	AUMENTO
6,01 euros	4 %	0,24 euros

RENTA INICIAL …….. 6,01 euros
IMPORTE AUMENTO …… 0,24 euros

RENTA ACTUAL ……..…….…..… 6,25 euros

Modelo 49
NOTIFICACIÓN PARA AUMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDA O LOCAL

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

A tenor de la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo publicada por el Instituto Nacional de Estadística, le notifico que la renta que satisface por el departamento de referencia será revisada de acuerdo con los siguientes datos y cálculos.

I.P.C. del mes de …….. = …….. %
RENTA ACTUAL: …….. euros

AUMENTO: …….. euros

Por lo tanto, a partir del mes de …….. la renta quedará fijada en …….. euros.

Por una sola vez en el recibo del mes de …….. se le cargará en concepto de atrasos la cantidad de …….. euros, correspondientes a …….. meses.

El recibo de alquiler quedará confeccionado a tenor de los siguientes conceptos y cantidades:

RENTA INICIAL	…….. euros
AUMENTOS	…….. euros
I.B.I.	…….. euros
PORTERÍA	…….. euros
AGUA	…….. euros
LUZ	…….. euros

TOTAL	…….. euros

ATENTAMENTE

Modelo 50
NOTIFICACIÓN PARA ACTUALIZAR ALQUILER LOCAL EN CONTRATOS ANTERIORES L.A.U. 1994

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

A tenor del contenido de la Disposición Transitoria Tercera apartado C) de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. LE NOTIFICO que el alquiler que satisface por el local sito en las señas, SERÁ ACTUALIZADO de conformidad a los siguientes datos y cálculos respectivos:

Fecha Contrato: …….. Renta Mensual Contratada …….. euros
R. Base Revaloración: …….. Recibo Actual …….. euros

Diferencias entre Índices I.P.C. ……..: …….. %
TOTAL RENTA ACTUALIZADA INICIAL ……..: …….. euros

En el primer año de actualización le corresponde la aplicación del …….. % de la renta actualizada, o sea, la cantidad de euros ……..

Además y, conforme determina la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos se le aplicarán en el recibo de alquiler actualizado, los siguientes conceptos y cantidades, además del I.B.I. que se le anunció en su momento: …….. euros.

SERV. Y SUMINISTROS …….. euros
LUZ …….. euros

TOTAL …….. euros

Dichos importes, sumados a la renta actualizada en la parte que de la misma le corresponde abonar, suponen la suma total de …….. euros.

Todo cuanto le notifico lo es sin perjuicio de su derecho, ya que, de hallarse amparado por los supuestos establecidos en la Ley, DEBERÁ ACREDITARME fehacientemente y, antes del PLAZO DE 30 DÍAS naturales, siguientes a la recepción de la presente:

A) – Que acepta la actualización, en cuyo caso, el plazo de extinción de su contrato se prolongará 5 años (D.T. 3ª letra c/ regla 8ª).

B) – Que no acepta la aplicación del incremento de actualización de la renta, en cuyo caso, la extinción de su contrato se producirá el día …….. de …….. de …….. (D.T. 3ª letra c/ regla 9ª).

En ……., a …….. de …….. de ……..

Fdo.:

Modelo 51
NOTIFICACIÓN PARA ACTUALIZAR ALQUILER VIVIENDA EN CONTRATOS ANTERIORES L.A.U. 1994

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

A tenor de lo regulado en el apartado D de la Disposición Transitoria Segunda de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, que entró en vigor el 1 de Enero de 1995. LE NOTIFICO que el alquiler que satisface por el departamento que ocupa SERÁ ACTUALIZADO de conformidad a los siguientes cálculos y datos:

Fecha Contrato: …….. Renta Mensual Contratada …….. euros
R. Base Revaloración: …….. Recibo Actual …….. euros

Diferencias entre Índices I.P.C. ……..: …….. %
TOTAL RENTA ACTUALIZADA INICIAL ……..: …….. euros

En el primer año de actualización le corresponde la aplicación del …….. % de la renta actualizada, o sea, la cantidad de ……... euros.

Además y conforme determina la Disposición Transitoria Segunda, apartado D) 10, se le aplicarán en el recibo de alquiler, los siguientes conceptos y cantidades:

LUZ …….. euros

TOTAL …….. euros

Dichos importes, sumados a la renta actualizada en la parte que de la misma le corresponde abonar, suponen la suma total de …….. euros. A dicha cantidad deberá sumar el importe del I.B.I. que se le anunció en su momento: …….. euros.

Todo ello en el caso de que sus ingresos superen los límites establecidos en las reglas 7ª a 9ª del apartado 11 de la mencionada Disposición Transitoria. En caso de no superarlos. La Ley le obliga a fin de acogerse a los beneficios que le concede a demostrarnos, en UN PLAZO MÁXIMO DE 30 DÍAS desde la recepción de la presente, los siguiente datos.

- NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN LA VIVIENDA (aportando CERTIFICADO DE CENSOS Y CONVIVENCIA).

- INGRESOS BRUTOS TOTALES DE TODOS CUANTOS HABITEN LA VIVIENDA (mediante fotocopia de las respectivas últimas DECLARACIONES DE RENTA). Caso de no estar obligados a realizar declaración de Renta, deberán aportar CERTIFICACIONES NEGATIVAS EMITIDAS POR SU DELEGACIÓN DE HACIENDA.

Si nos acredita que dado el total de los ingresos familiares, no les corresponde dicha actualización, procederemos a aplicar sobre la renta y cantidades asimiladas el incremento del I.P.C. sufrido en los 12 meses anteriores al aumento. Lo mismo si prefiere negarse a la actualización; en cuyo caso el contrato tendría una duración máxima de ocho años, conforme dispone la regla 6ª del apartado 11 de la repetida Disposición Transitoria Segunda.

En ……., a …….. de …….. de ……..

Fdo.:

Modelo 52
NOTIFICACIONES VARIAS
(AUMENTO LIMPIEZA ESCALERA, REPERCUSIÓN OBRAS, ETC.)

NOTIFICACIÓN REPERCUSIÓN AUMENTO CONSUMO DE AGUA

Debido al aumento experimentado en el CONSUMO DE AGUA, durante el año …….. y, teniendo en cuenta el último aumento efectuado en el año …….., le comunicamos que, a partir del próximo mes de …….. de …….., su recibo de alquiler vendrá incrementado en concepto de “AGUA”, por la cantidad de:

…….. euros

Además y, por una sola vez, en el recibo del mes de …….., se le cargará en concepto de “ATRASOS”, la cantidad (correspondiente a …….. meses, es decir desde el mes de …….. de ……..) de:

…….. euros

En …….., a …….. de …….. de ……..

Fdo.:

NOTIFICACIÓN REPERCUSIÓN AUMENTO LIMPIEZA ESCALERA

La Empresa que presta el Servicio de Limpieza de la escalera ha aumentado el precio a abonar mensualmente por dicho servicio.

Por dicho motivo, a partir del próximo mes de …….. de …….., los recibos de alquiler vendrán incrementados mensualmente en la cantidad de:

…….. euros mensuales

Además y, por una sola vez, en el recibo del mes de …….. de …….., le vendrán cargadas, en concepto de “ATRASOS”, la cantidad de:

…….. euros atrasos

En …….., a …….. de …….. de ……..

Fdo.:

NOTIFICACIÓN REPERCUSIÓN OBRAS

A partir del próximo mes de …….. de …….., los alquileres vendrán incrementados, en concepto “REPERCUSIÓN OBRAS”, en aplicación del legal 12% anual de la factura siguiente:

Reparaciones efectuadas en …….. …….. euros

TOTAL FACTURAS A REPERCUTIR: …….. euros

…….. x 12 % = …….. = …….. = ……. euros
12 meses nº vecinos……..

CORRESPONDE, POR TANTO, UN AUMENTO DE …….. EUROS MENSUALES

En …….., a …….. de …….. de ……..

Fdo.:

NOTIFICACIÓN SALARIO DE LA PORTERÍA

Debido al nuevo incremento experimentado en el salario base interprofesional, que afecta directamente al SALARIO DE LA PORTERÍA; y, al nuevo incremento en las bases de cotización a la Seguridad Social.

SE LE COMUNICA QUE:

A partir del próximo mes de …….. de …….. su cuota de PORTERÍA, correspondiente al piso/local que ocupa, se verá incrementada en la cantidad de:

…….. euros mensuales

Asimismo, Y POR UNA SOLA VEZ, le será pasada al cobro, por concepto de “ATRASOS”, correspondiente al mes de …….. de …….., la cantidad de:

…….. euros atrasos

En …….., a …….. de …….. de ……..

Fdo.:

NOTIFICACIÓN CONSUMO DE LUZ DE LA ESCALERA

Debido al aumento experimentado en la tarifa de CONSUMO DE LUZ DE LA ESCALERA durante el año …….., a partir del próximo mes de …….. de …….., le corresponde un aumento mensual que, en concepto de “LUZ”, incrementará su recibo en la cantidad de:

…….. euros mensuales

Asimismo, en el recibo del próximo mes de …….. y POR UNA SOLA VEZ, se le cobrará, en concepto de “ATRASOS”, correspondientes a ……. meses, es decir, desde el mes de …….. de …….., la cantidad de:

…….. euros atrasos

En …….., a …….. de …….. de ……..

Fdo.:

Modelo 53
INFORME DE TASACIÓN

APARTADO PREVIO

Estado del Inmueble: ACABADO

SOLICITANTE: ……..
DOMICILIO: ……..
POBLACIÓN: ……..

VALORACIÓN EDIFICIO

1.- IDENTIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Edificio de planta subterráneo, P.B, más 2 pisos
SITUACIÓN:

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL:
Documentos utilizados:
- No se ha aportado escritura.

Superficies

P. Subterránea	309 m2.
P. Baja	305 m2.
P. Primera	265 m2
P. Buhardilla	265 m2.

Total 1.144 m2.

Perímetro valla calle	140 ml.
Perímetro valla media	120 ml.

Superficie parcela 2.600 m2

2.- FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La finalidad de la tasación es la de dar su precio. Esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario, si no está registrada por una entidad tasadora y reconocida, o bien registrada por el colegio correspondiente.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de Noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles por determinadas entidades financieras y no se podrá utilizar pasados seis meses desde la fecha de emisión.

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1. LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo autónomo de pequeño tamaño.
Población de Derecho: 10.100 habitantes.
Evolución Población: Creciente

La actividad dominante es Residencial e Industrial.

3.2. ENTORNO

Rasgos urbanos. Tipificación:
Edificación modernista del arquitecto …….., situado en la denominada …….. es una población comunicada por ferrocarril y autobús. También existen balnearios con aguas termales.

Tipificación Urbana: urbano
Grado de Consolidación: 90 %
Antigüedad media de los edificios del entorno: Entre 40 y 60 años.
Año de Construcción: 1912

4. EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Conservación:
Iluminado:	Tiene	Buena	Buena
Cloacas:	Tiene	Buena	Buena
Abastecimiento:	Tiene	Buena	Buena
Vías Públicas:	Tiene	Buena	Buena

Los equipamientos COMERCIAL, RELIGIOSO, DEPORTIVO, APARCAMIENTO, ESCOLAR, LÚDICO, ASISTENCIAL Y ZONAS VERDES se consideran suficientes.

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población se pueden considerar buenas.
Las comunicaciones interurbanas se pueden considerar buenas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No hace falta en esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en todo caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en los terrenos vecinos.

5. EDIFICACIÓN

La comprobación del estado del inmueble ha estado limitada a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado del edificio o los vicios ocultos.

5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Tipología del edificio:
Edificación aislada con tres plantas sobre rasante y semisubterráneo.

5.2. INSTALACIONES Y ACABADOS

Estructura:	Paredes de carga > 25 cm.
Cubierta:	Tejado cerámica
Cierres:	Tocho macizo de 30 cm. y mampostería
Carpintería:	Barnizada y esmaltada.
Cimientos:	Rasa continua
Aislamiento:	No tiene

Vidrios: Sencillos y “emplomados”.

Estado de Conservación: Bueno.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados: Información verbal.

Comprobaciones:
- Consulta verbal al Técnico Municipal.

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Usos Permitidos: Residenciales.
Usos Prohibidos: Industriales.

7. CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN

	Sup. Const.	Rep. Suelo	Coste Const.	Coef. Dep.	Val. Mdo.
P. Semisubterráneo:	309 m2.	……..	384,65 euros	20 %	50.197,30 euros
Vivienda p, pisos:	835 m2.	192,32 euros/m2.	745,26 euros	20 %	738.073,60 euros

Anexos de vallas en fachada principal y a medianas de 260 ml.: 66.111,33 euros

VALOR DE TASACIÓN:

854.382,23 EUROS

(Ochocientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Ochenta y Dos Euros
con Veintitrés Céntimos)

OBSERVACIONES:

El que suscribe, realiza esta valoración con los criterios constructivos actuales, es decir; …….. se considera una vivienda “de alto standing” con un solar urbanístico “estándar 2” (considero que este standing puede ser el valor más alto dentro de los terrenos residenciales).

La tasación se ha realizado siguiendo el criterio que dicha edificación, en el momento actual, se construiría aplicando los materiales que, hoy día, se emplean en edificaciones “de alto standing”, es por esto, que he utilizado el Método de Reposición, según marca la Normativa vigente del Mercando Hipotecario.

Firmado:

Tasador:

Titulación: Arquitecto Técnico
Perito Tasador
Máster Valoraciones

Fecha de Emisión del Informe:

Modelo 54
CARTA PARA REQUERIMIENTO DE PAGO AL VENDEDOR

Poner nombre legal de la agencia inmobiliaria
Y además el nombre comercial

…….., a …….. de …….. de ……..

Sr./Sra. D./Dña. …….. (nombre del vendedor)
……..
……..

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

Le recordamos que tiene usted pendiente de pago los honorarios devengados por la gestión encomendada de venta de su piso de la calle …….. nº …….. piso …….. de ……..

Le rogamos que en el plazo de siete días desde la recepción del presente requerimiento de pago se sirva usted pasar por nuestra oficina para hacer efectivo el pago de …….. euros, cantidad a la que asciende nuestros honorarios. Transcurrido dicho plazo si usted no ha efectuado el pago ejerceremos las acciones legales oportunas.

A la espera de sus prontas noticias, reciba un cordial saludo.

Modelo 55
CARTA PARA REQUERIMIENTO DE PAGO AL COMPRADOR

Poner nombre legal de la agencia inmobiliaria
Y además el nombre comercial

…….., a …….. de …….. de ……..

Sr./Sra. D./Dña. …….. (nombre del comprador)
……..
……..

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

Le recordamos que la compraventa que usted ha realizado del piso sito en la calle …….. nº …….. piso …….. de …….. del cual es propietario el/la Sr./Sra. …….. (poner nombre del vendedor), se ha realizado debido a nuestra intermediación.

Le recordamos, asimismo, que la intermediación en la compraventa es una prestación de servicios la cual devenga honorarios y que podría ser constitutivo de delito por su parte, ayudar al vendedor a eludir el pago de nuestros honorarios formalizando la compraventa sin nuestra participación al único objeto de evitar el pago de los honorarios devengados por nuestra gestión.

Le informamos que con esta misma fecha hemos requerido al/a la Sr./Sra. …….. (el vendedor) para que en el plazo de siete días haga efectivo el pago de nuestros honorarios avisándole que transcurrido dicho plazo de no mediar el pago, ejerceremos las acciones legales oportunas.

A la espera de sus prontas noticias, reciba un cordial saludo.

CAPÍTULO 8

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Modelos:

55. **Convocatoria para constitución de comunidad de propietarios**
56. **Acta constitución de comunidad de propietarios**
57. **Estatutos del régimen de propiedad horizontal de una comunidad de propietarios**
58. **Solicitud de celebración de junta de propietarios**
59. **Citación a los propietarios para reunión**
60. **Actas de reunión (2 modelos)**
61. **Previsión de gastos y distribución de los mismos**
62. **Requerimiento de pago a propietario moroso**
63. **Escrito comunicando a la comunidad la realización de una obra en vivienda o local**

Modelo 56
CONVOCATORIA PARA CONSTITUCIÓN DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

REF.: ……..

Señor/a:

Le dirijo la presente en su calidad de titular del departamento arriba indicado de la finca asimismo referenciada, con motivo de que la promotora …….. de dicho inmueble nos ha encomendado la constitución de la Comunidad de Propietarios de la finca.

Consecuentemente a lo que antecede, nos es grato convocarle a la Junta Constituyente de la Comunidad de Propietarios de la finca …….. que se celebrará el próximo día …….. a las …….. horas en …….. con el siguiente

ORDEN DEL DÍA:

1º.- Acuerdo de Constitución de la Comunidad de Propietarios de la finca sita en ……..

2º.- Nombramiento de los cargos de la Junta.

3º.- Nombramiento de Secretario-Administrador.

4º.- Aprobación del Presupuesto de Gastos para el ejercicio de año ……..

5º.- Ruegos y Preguntas.

Dado el interés de la presente convocatoria rogamos su asistencia o delegación para la misma.

Sin otro particular le saludamos muy atentamente.

Modelo 57
ACTA CONSTITUCIÓN DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ACTA DE CONSTITUCION DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN (CALLE/PLAZA/AVENIDA) …….. DONDE LE CORRESPONDE EL NUMERO …….. DE ……..

En ……..., a ……., de …….. de ……., siendo las ……., se hallan reunidos los siguientes propietarios del edificio citado previa convocatoria (por más de la cuarta parte de los propietarios que representan más del 25 por 100 de las cuotas de participación del edificio) se constituye la Asamblea para la constitución de la comunidad de propietarios en (primera/segunda) …….. convocatoria del edificio sito en (……., calle/plaza/avenida …….. número ……..) ……..:

(D./Dña. ……../sociedad ……., representada por ……..) ……., (propietario/a) …….. del piso ……., al que corresponde un coeficiente de ……..

(D./Dña. ……../sociedad ……., representada por ……..) ……., (propietario/a) …….. del piso ……., al que corresponde un coeficiente de ……..

DOMICILIOS

Los aquí comparecientes designan como domicilio a efectos de notificaciones de conformidad al artículo 9 h) de la Ley 49/1960 de 21 de julio según su redacción por Ley 8/1999, de 6 de abril, los que corresponden a la finca, piso o local de que son propietarios salvo (D./Dña.) …….. sociedad que designa como domicilio en D.P. …….. (ciudad/pueblo ……..), calle/plaza/avda. …….. número …….. España.

D/Dña ……..

Cualquier cambio de los domicilios designados debe ser notificado de forma que quede constancia al Secretario de la comunidad a efectos de practicar las notificaciones de los actos, acuerdos o reclamaciones.

PRIMERO.- Se hallan pues representados …….. propietarios, que suman el …….. por 100 del total de cuotas del edificio.

SEGUNDO.- Acuerdan nombrar para la redacción de la presente acta, como Secretario a (D./Dña.) …….. y para dirigir las deliberaciones a (D./Dña.) ……., (propietario/a) …….. del piso ……..

TERCERO.- Se pone de manifiesto que el edificio fue declarado como obra nueva y en régimen de propiedad horizontal en virtud de la escritura otorgada ante el Notario (D./Dña.) …….. de ……., número de protocolo ……., el día …….. de …….. de ……..

CUARTO.- Se procede por parte del Sr. Secretario a la lectura de la escritura de obra nueva y división horizontal, así como a los Estatutos y normas especiales de comunidad que constan en las mismas, las cuales en lo menester son ratificadas por todos los aquí comparecientes, manifiestan lo que (no) las conocían por (no) haberles sido leídas en el momento de adquisición del respectivo piso o entidad (salvo D./Dña. ……., quien manifiesta desconocerlas hasta el presente momento).

El orden del día que (por unanimidad/por …….. por 100 de las cuotas presentes) …….. se aprueba con todos los temas y asuntos relacionados con la puesta en funcionamiento de la Comunidad de Propietarios de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y las modificaciones posteriores, en especial las de la Ley de 6 de abril de 1999.

QUINTO.- Se acuerda (por unanimidad/ por …….. por 100 de las cuotas de los presentes que representa/n …….. propietarios) …….. que los órganos de gobierno de la comunidad serán la Junta de Propietarios, Presidente (quien será propietario nombrado por elección/por turno rotatorio entre todos los propietarios comenzando por la planta baja/última ……..) …….. Vicepresidente, Secretario y Administrador, con las facultades que la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 13 les atribuye.

Los cargos de (Secretario y Administrador/Secretario/ Administrador) …….. serán desempeñados por el (Presidente/Vicepresidente/por otro propietario que resida en la finca/por personas físicas/jurídicas con calificación profesional suficiente) ……..

El plazo de duración de los cargos será de (un año/el que señalan los Estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad) ……..

SEXTO.- Los aquí comparecientes a todos los efectos proceden a la declaración de constitución e inicio del funcionamiento de la Comunidad de Propietarios a cuyo efecto acuerdan:

a) Nombrar (por unanimidad/por …….. por 100 de las cuotas sobre el 100 por 100 y voto a favor de …….. propietarios) …….. Presidente de la comunidad a (D./Dña.) ……., que es (propietario/a) …….. del piso ……..

b) Nombrar (por unanimidad/por …….. por 100 sobre el 100 por 100 de las cuotas que representa a …….. propietarios) …….. Secretario a (D./Dña.) ……..

c) (Por unanimidad/por …….. por 100 de las cuotas sobre el 100 por 100 que representa a …….. propietarios) …….. el cargo de administrador será ejercido (por el Presidente independientemente de los anteriores nombramientos/con las facultades del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal) por (D./Dña.) …….. (o/persona jurídica ……., con domicilio en (calle/plaza/avenida) ……., C.P. …….. de ……..) ……..

d) Se acuerda (por unanimidad/por …….. por 100 de las cuotas que representan …….. propietarios) que el administrador presente cuentas del ejercicio anterior por todo el mes de …….. de cada año, en cuyo momento acompañará detallada cuenta y justificantes de los gastos realizados en el ejercicio anterior, así como presentará los importes con los conceptos detallados e informaciones necesarios para la aprobación del presupuesto del año en el que se celebre la Asamblea para su aprobación.

El ejercicio anual será de (1 de enero al 31 de diciembre/del …….. del mes de …….. al día inmediatamente anterior del año siguiente) ……..

e) (Por unanimidad/por …….. por 100 de las cuotas) …….. se acuerda que caso de que los nombrados no cumplan con su cometido se procederá a renovar los mismos en la forma establecida en la Ley y los Estatutos por la Junta de Propietarios.

f) (Por unanimidad/por …….. por 100 de las cuotas) …….. se acuerda proceder a (pintar /cambiar /reparar /reclamar por vía notarial/judicial al contratista /arquitecto /promotor /aparejador /……., la reparación de ……..) ……..

g) Por unanimidad se acuerda que el (Administrador/Presidente) …….. legalice en el Registro de la Propiedad el Libro de Actas y se transcriban en el mismo todas y cada una de las que se celebren de esta Comunidad de Propietarios. El Libro será guardado por el Secretario y tendrá obligación de entregarlo al Presidente que lo sea de la Comunidad tan pronto se lo solicite.

h) Se aprueba (por unanimidad/por …….. por 100 de coeficiente sobre el 100 por 100) ……., abrir una cuenta corriente en el (Banco/Caja/Entidad) ……., oficina ……., de ……., donde se harán los pagos e ingresos de la Junta de Propietarios.

i) En su aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal para la creación del fondo de reserva y dotado con una cantidad equivalente al (2,5 por 100/…….. por 100/ del presupuesto ordinario/ ……..) que se aprueba en este acta, se girarán en el primer recibo (semestral/trimestral) …….. las demandas que correspondan.

j) El presupuesto ordinario del presente ejercicio se estima en las siguientes partidas:

- Portería …….. euros
- Seguridad social …….. euros
- Luz …….. euros
- Agua …….. euros
- Seguros …….. euros
- Limpieza …….. euros
- Administración …….. euros

……..
……..

que será abonado conforme a la cuota de cada piso o local, encargando al (Presidente /Administrador) …….. la distribución y notificación de las cantidades que corresponden a cada propietario.

Se aprueba (por unanimidad/con el voto en contra de D./Dña. …….. que representa el …….. por 100 de cuotas/con la abstención de D./Dña. ……., que representa el …….. por 100 de las cuotas) ……..

k) Se acuerda facilitar a todos los propietarios de la finca una fotocopia de la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, de los Estatutos y normas especiales de comunidad, a efectos de que todos las conozcan y puedan consultarlas.

l) Se acuerda (por unanimidad/por …….. por 100 de las cuotas sobre el 100 por 100) …….. que el (Administrador/Presidente) …….. solicite urgentemente la correspondiente alta de Número de Identificación Fiscal.

m) Se acuerda (por unanimidad/por …….. por 100 de los cuotas) …….. que por parte del Presidente se nombre a una comisión de propietarios para que presenten en la próxima Asamblea un proyecto de reglamento de régimen interno en el que se regulen los detalles de funcionamiento que especialmente interesen a la comunidad (la tenencia de animales dentro del edificio, la utilización de los ascensores y montacargas, la colocación de objetos en las terrazas, balcones, voladizos o ventanas, el tendido de la ropa, las placas para profesionales, comerciantes y anuncios en general, la obligación o no de entregar la llave al portero/al presidente …….. en el caso de que un vecino se ausente durante largo tiempo del edificio, por si fuera indispensable entrar en su piso para resolver cuestiones de comunidad urgentes, el nombramiento de personal de limpieza o empresa a la que se contrate, los trabajos propios del portero o conserje, el estacionamiento o almacenamiento en zonas comunes, la apertura o cierre del portal, la recogida de basuras,

la reproducción de llaves del portal, o puertas que den acceso a la calle, el encendido y horario de la calefacción o refrigeración comunes ……..) ……..

n) Se aprueba por unanimidad que el Presidente pueda otorgar poderes para pleitos, si ello fuera necesario, sin necesidad de acuerdo expreso de la Junta de Propietarios.

Se hace constar, a los efectos de la impugnación de estos acuerdos en el plazo de tres meses a partir del día de hoy o de la notificación a los propietarios ausentes que (no ha habido propietario alguno que haya salvado su voto en esta reunión/han mostrado sus reservas a los acuerdos los propietarios D./Dña. …….. que representa un …….. por 100 de las cuotas y D./Dña. …….. que representa un …….. por 100 de las cuotas, D./Dña. ……..)

Sin más asuntos que tratar se levanta la reunión (que previa la redacción de la presente acta es firmada en todas sus hojas/por todos los asistentes/por el Presidente y Secretario nombrados al inicio y por los nombrados en el acuerdo sexto) …….. (en la cual se acordó redactar el acta en los diez días siguientes), la cual será transcrita al Libro de Actas, tan pronto se disponga del mismo y firmada por el Presidente y el Secretario en dicho Libro.

Modelo 58
ESTATUTOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.

Habiéndose constituido una Comunidad de Propietarios del edificio nº …….. de la calle …….. y nº …….. de la calle ……., dicha Comunidad se regulará por los presentes estatutos y, en lo no previsto en los mismos por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

ARTÍCULO 2.

Es objeto de los presentes Estatutos y Normas de régimen interior de la Comunidad reglamentar la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y elementos comunes del edificio por los miembros de la Comunidad y de las personas que lo habiten o visiten y lo utilicen, los cuales estarán presididos por la buena fe, armonía, mutua colaboración, educación cívica y adecuado uso conforme a las ordenanzas que en todo momento habrán de presidir la aplicación de los Estatutos.

CAPITULO II.- ELEMENTO COMUNES

ARTÍCULO 3.

Conforme se establece en la escritura de constitución de la finca en régimen de propiedad horizontal, otorgada ante el Notario D./Dña. ……., con residencia en …….. el día …….. de …….. de ……., con el nº …….. de su protocolo, y sus subsanaciones por escrituras otorgadas ante el propio Notario, en …….. de …….. de ……., …….. de …….. de ……., …….. de …….. de …….. y …….. de …….. de ……., con los números ……., ……., …….. y …….. de su protocolo, respectivamente; y se enumeran en el presente con carácter enunciativo, son elementos comunes o partes en copropiedad del edificio nº …….. de la calle …….. y nº …….. de la calle …….. de ……., los siguientes:

1. Los señalados en el artículo 396 del Código Civil, que son el suelo, el vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, escalera, ascensores, corredor, cubiertas, canalizaciones y servidumbres.

2. El subsuelo sobre el que se asienta el inmueble.

3. Paredes, fachadas y tabiques, siempre que estos tengan por misión separar apartamentos o locales independientes.

4. Los portales, zaguanes y vestíbulos del inmueble.

5. Las instalaciones de electricidad, agua corriente, teléfono interior y conducciones de gas, aire acondicionado y accesorios, hasta los respectivos apartamentos y locales.

6. Las chimeneas y conductos de ventilación, y en su caso las antenas colectivas de radio y televisión.

7. Los lugares y huecos destinados a contadores y maquinaria de servicios generales.

8. El entramado de piso o pisos y las vigas de sustentación en cada planta.

9. La ornamentación y decoro de las fachadas, portales, tejados y demás elementos comunes, su limpieza, mantenimiento y pintura.

10. El alcantarillado y saneamiento, canalizaciones y desagües.

11. La obra gruesa de los suelos, pisos y cubiertas.

12. Puertas y ventanas de portales y cajas de escalera, así como sus elementos metálicos.

Serán también elementos comunes, todos aquellos que sirven de uso y disfrute de los propietarios en conjunto y sean accesorios por disposición legal o por convenio, de los elementos comunes.

Podrán, sin embargo, los propietarios de las plantas en las distintas escaleras, instalar los elementos de decoración que estimen oportunos, con carácter privativo, siempre que no alteren ni supongan obra de fábrica en los rellanos y vestíbulos de escalera.

Si en el futuro las viviendas de las plantas ……., ……., ……., …….. y ……., …….. y …….. perteneciesen a un mismo propietario quedan facultados los propietarios de las indicadas viviendas para usar la parte de descansillo modificando la puerta de acceso, dejando los elementos comunes en la forma que se indica en el plano que como anexo queda unido a las presentes normas.

ARTÍCULO 4.- DEL GARAJE

El garaje sito en ……., entrando por la calle ……., nº …….. se destinará exclusivamente a guardería de automóviles, para el uso de los propietarios o usuarios en virtud de arrendamientos de plazas de garaje; sin que puedan hacerse uso de sus accesos, para estacionamiento o depósito de materiales de cualquier tipo, y en ningún caso se podrán aparcar o estacionar vehículos, en el acceso del mismo.

ARTÍCULO 5.- DE LOS PATIOS DIÁFANOS

Los patios de luces interiores, si son susceptibles de utilización para tender ropa.

ARTÍCULO 6

Los elementos comunes no son susceptibles de venta o división, y su venta sólo podrá realizarse conjuntamente con la parte privativa de la cual es anejo inseparable.

ARTÍCULO 7

Ningún copropietario podrá realizar obra en los elementos comunes, ni de reparación ni de ninguna otra clase, sin la autorización de la Junta de copropietarios.

CAPÍTULO III.- ELEMENTOS PRIVATIVOS

ARTÍCULO 8

Estando dividido el edificio en apartamentos y locales independientes, se reconoce a favor de cada copropietario la plena propiedad de disposición y de determinación con respecto a las obras que no afecten a los elementos comunes, dentro de las limitaciones legales y de las que se derivan de los presentes Estatutos.

Son elementos privativos de cada propietario de cada apartamento o local, las puertas, ventanas y balcones, tabiques interiores, pinturas de paredes y techos, enlucidos y revestimientos de muros y cielos rasos, pavimento y entramado de los apartamentos y locales, las canalizaciones interiores desde su acceso a cada apartamento o local, los baños y duchas y las instalaciones sanitarias.

ARTÍCULO 9.- RÉGIMEN APLICABLE

El propietario de cada apartamento o local, podrá modificar a su cargo los elementos arquitectónicos del mismo, ampliarlos o suprimirlos, siempre que no menoscabe ni altere la seguridad del edificio o algún elemento o servicio común, ni perjudique los derechos de otro copropietario.

Además de las limitaciones que impone la Ley, no podrá el propietario:

a) Instalar en las fachadas objetos, letreros y similares que originen un cambio en el aspecto arquitectónico del edificio, excepto letreros publicitarios en los huecos de ventana, balcón o puerta de sus respectivos locales comerciales u oficinas.

b) Cerrar los balcones, ventanas y huecos en general, con cristales o cualquier otro material y forma.

c) Instalar tendederos de ropa en los huecos, ventanas y balcones que den a la fachada exterior.

d) Instalar en ventanas y balcones aparatos de servicios, tales como equipos exteriores de aire acondicionado o similares.

e) Efectuar cualquier tipo de cambio en las instalaciones o servicios generales y comunes del edificio.

ARTÍCULO 10

Si a consecuencia de la realización de obras privativas en la vivienda, locales u oficinas, con el motivo que fuere, se ocasionaran desperfectos en otras viviendas, locales u oficinas o elementos comunes, el propietario que las realizó vendrá obligado a reparar el daño causado. Igualmente vendrá obligado a reparar los daños y perjuicios ocasionados por su descuido o por culpa de las personas que ejecutaren el trabajo.

Cada copropietario es igualmente responsable y vendrá obligado a reparar los daños que puedan causar a otro copropietario o a los elementos comunes por averías, fugas o desperfectos sufridos en sus instalaciones privativas, así como a responder de los daños que culposa o dolosamente causaran las personas que con él convivan o accedan al edificio por causa del mismo.

CAPÍTULO IV.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 11

A efectos de la participación en los elementos comunes y demás previstos en la Ley, las cuotas de participación que corresponden a cada apartamento, local o plaza de garaje son las fijadas en los títulos constitutivos de la propiedad horizontal a que se ha hecho referencia.

Con arreglo a dicha cuota, se hará de efectuar el reparto de los gastos comunes que se originen, sea cual fuere la causa de ellos.

Los gastos de los suministros y servicios del garaje, serán soportados exclusivamente por los copropietarios de las plazas de aparcamiento, quienes igualmente satisfarán con carácter exclusivo los arbitrios e impuestos que graven el paso de carruajes siempre, a prorrata por partes iguales entre todos ellos. La aportación a los gastos comunes del edificio de los locales comerciales y de las plazas de garaje serán exclusivamente en lo referente a los gastos ocasionados por el portal y el conserje.

CAPÍTULO V.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 12.- DESTINO DEL GARAJE

Las plantas de garaje se destinarán exclusivamente a la aparcamiento de vehículos de sus propietarios o usuarios, sin que en ningún caso puedan ser utilizadas para el almacenamiento o depósito de materiales de ninguna clase o instalación de negocio o industria.

ARTÍCULO 13.- DESTINO DE LOS LOCALES

Los locales se destinarán exclusivamente a actividades mercantiles o de negocio, prohibiéndose el establecimiento de cualquier actividad atentatoria a la salud, a la moral o que pudiera resultar insalubre, molesta o incómoda, o de aquellos que necesiten instalación de medios nocivos, que despidan humos, gases o que produzcan vibraciones o ruidos.

Por excepción de cuanto antecede, para el supuesto de que los locales del inmueble con acceso a la fachada exterior del mismo a vía pública, se destinarán a negocio de restauración o cafetería, podrá instalarse el mismo, siempre que, sin necesidad de obras al efecto, cuente con las preceptivas salidas de gases y humos, y se efectúen las instalaciones precisas para que no existan vibraciones o ruidos, ni emanaciones de olores; y sin que, en ningún caso, tengan acceso, mercancías por el portal.

ARTÍCULO 14.- DESTINO DE LOS APARTAMENTOS

Los apartamentos o viviendas, se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, no obstante lo cual su propietario las podrá dedicar o ceder total o parcialmente para uso profesional, siempre que no se produzcan molestias a otros vecinos.

ARTÍCULO 15.- PROHIBICIONES

Queda prohibido dentro del recinto de la finca, así como de los apartamentos, locales o garaje:

a) Desarrollar actividades que causen daño, sean incómodas, inmorales o peligrosas.

b) Arrojar polvo, basuras o desperdicios o cualesquiera otro tipo de materiales.

c) Queda prohibida la tenencia de cualquier planta que pudiera causar molestias a otros copropietarios; así como el uso del ascensor a menores de catorce años que no vayan acompañados de personas mayores.

d) Se prohibe depositar basuras que no estén debidamente cerradas en sacos, bolsas o recipientes y en la zona que al efecto tiene el inmueble, supeditándose todos los vecinos a las ordenanzas y bandos municipales que dicten normas en cuanto a su depósito en la calle y recogida.

e) Se prohibe el transporte en el ascensor de cualquier tipo de materiales que pudieran producir deterioro, así como utilizarlos para subir o bajar muebles o bultos en horas que entorpezcan su utilización por los vecinos; debiéndose adoptar en cualquier caso, las

medidas necesarias para evitar rozaduras, desconchados y desperfectos, y hacerlo con las mínimas molestias y máxima seguridad.

ARTÍCULO 16.- DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Son derecho de los propietarios o en su caso de los usuarios, el utilizar los elementos comunes, disfrutar de la propia vivienda, sin otras limitaciones que las establecidas, pero procurando en todo momento hacerlo manteniendo un elevado espíritu de copropiedad y de convivencia para conservar los mismos en el mejor estado de limpieza y decoro posibles.

ARTÍCULO 17.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Serán sus obligaciones las siguientes:

a) Contribuir con arreglo a su cuota de participación al sostenimiento de los gastos comunes para el adecuado mantenimiento del inmueble, servicios comunes, tributos, cargas, y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización.

b) Respetar las instalaciones generales o aquellas otras que en provecho de los propietarios se hallen incluidas dentro de la finca.

c) Abonar el importe de los daños o roturas ocasionados en los elementos comunes del inmueble, obligándose a mantener en buen estado su propiedad privativa; reparar los daños y perjuicios que ocasione cualquier persona que con él conviva o acceda al inmueble por su causa, aunque fuera de manera accidental.

d) Prescindir del uso de ventanas y balcones, como tendederos de ropa, debiendo usar a tal fin los elementos interiores privativos de cada vivienda o patios interiores.

e) Consentirá todo propietario, en su local o apartamento, el acceso, reparaciones y limpiezas que fueran necesarias para los elementos comunes y que contribuyan al bien común.

ARTÍCULO 18.- ARRIENDO DE APARTAMENTOS O VIVIENDAS

El copropietario de cada apartamento o vivienda, podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines indicados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos.

No podrá arrendarlo para un número superior al de personas para el cual tiene limitada su capacidad la vivienda, y que el arrendatario no contravenga los presentes Estatutos, las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, ni cualquier otra Ley o norma que al respecto esté dictada o se dicte en el futuro.

Queda terminantemente prohibido el subdividir el apartamento o vivienda en habitaciones independientes, de forma que se convierta en varios arriendos, así como el subarriendo por subdivisión.

CAPÍTULO VI.- CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS GENERALES

ARTÍCULO 19

Los gastos que se originen como consecuencia de la utilización de los elementos comunes, serán repartidos en proporción a la cuota de participación en los mismos, fijadas a cada titular en el título constitutivo. Salvo lo establecido en el artículo 12 para las plazas de garaje y locales comerciales.

ARTÍCULO 20

Se consideran gastos generales con carácter enunciativo los siguientes:

Las lámparas de alumbrado de la escalera, portales y ascensor; la energía eléctrica de las anteriores, así como el ascensor, salas de máquinas, motores, etc.; cuidado y mantenimiento del ascensor, así como de los elementos comunes; sueldos, gratificaciones, seguridad social y demás emolumentos del personal que afecte a la Comunidad y contratado para la misma; suministro de agua para limpieza de partes comunes, saneamiento común, etc.; reparaciones de cubiertas, tejados, lucernarios, pasos, pasillos, escalera y en general de los elementos comunes señalados en el artículo 3º o cualquiera otros que aún no teniendo especial mención estén considerados como tal; impuestos y arbitrios que puedan gravar la totalidad o parte del edificio, así como a la finca; géneros propios para la limpieza y conservación; mantenimiento de antenas colectivas, portero automático, video portero, de fontanería, gas, electricidad y en general todos los gastos que afecten a la Comunidad como elemento común y no como parte privativa de cada vivienda o apartamento, local o plaza de garaje.

Por excepción, los gastos de servicios y arbitrios propios del garaje, conforme ha quedado consignado, serán satisfechos exclusivamente y a prorrata por partes iguales por los propietarios de las respectivas plazas de garaje.

ARTÍCULO 21.- PUBLICACIÓN

La parte proporcional de los gastos comunes que corresponda a cada titular, aprobados previamente por la Junta de Propietarios, serán abonados en los …….. primeros días de cada mes y de forma anticipada, contra recibo detallado autorizado por el Administrador de la Comunidad o su Presidente, quedando las cantidades que pudieran ser sobrantes a fondo de mantenimiento y conservación, que serán detallados en cuenta aparte.

Si no se efectuara el pago en el expresado plazo, podrá ser requerido por el Administrador o el Presidente para dicho abono debiendo indemnizar en tal caso, en un …….. % más el total del recibo o recibos, en concepto de cláusula penal, sin perjuicio de los intereses legales de demora y de las reclamaciones que por vía judicial procedan. Del importe de las cuotas, recargo, intereses, gastos y en su caso costas, procedan. Del importe de las cuotas, recargo, intereses, gastos y en su caso costas, responde al copropietario con los elementos comunes que tiene en el inmueble, así como con los privativos.

Los recargos que sean imputados por demora en el pago, pasarán a engrosar los fondos de la Comunidad, sumándolos en la cuenta señalada en el párrafo primero del presente artículo.

ARTÍCULO 22

Con independencia de los gastos ordinarios, los copropietarios, estarán también obligados al pago de los gastos extraordinarios, que se originen, previa la oportuna aprobación de los mismos por la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 23

Cualquier tipo de gastos provocados culposa o intencionadamente en los elementos comunes, avería u obstrucción, que sea consecuencia de negligencia o mal uso de un copropietario o personas por la cual deba responder conforme ha quedado establecido, correrán a su cargo, debiendo proceder a su reparación inmediatamente, estando facultado en otro caso, el Presidente o Administrador, a proceder a reparar los daños causados a costa del causante o su responsabilidad, recurriendo en caso de impago en la forma indicada en el artículo 21 de los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 24

Se establecerá un seguro sobre la totalidad del inmueble a cargo de la Comunidad, que comprenderá el riesgo de incendio, inundaciones, y daños a terceros, prorrateándose entre los copropietarios el pago de la prima, con arreglo a su cuota de participación.

En caso de siniestro, la indemnización percibida se destinará a la reconstrucción del inmueble, o en su caso, de la parte destruida, repartiendo la cantidad, sobrante, si la hubiere, o recabándola si fuera preciso. Si no se reconstruyese la indemnización será también dividida con arreglo a la cuota de participación.

ARTÍCULO 25

Cada propietarios abonará el importe de las contribuciones, impuesto y arbitrios, sin excepción, que recaigan sobre su porción privativa. Si el recibo fuera común, podrá exigir que se divida y se le gire la parte que le corresponda con arreglo a su cuota.

ARTÍCULO 26

El funcionamiento de esta Comunidad de Propietarios con arreglo a las respectivas competencias y facultades, se efectuará por los órganos siguientes:

a) La Junta de Propietarios

b) El Presidente de la misma

c) El Administrador y Secretario

ARTÍCULO 27.- DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

La Junta de Propietarios está compuesta por todos los propietarios de todas las fincas resultantes de la división horizontal de que consta el edificio, y corresponde a la misma regir y gobernar los destinos de la comunidad, con las siguientes atribuciones:

a) Conocer de todas las cuestiones y acuerdos que afecten a la Comunidad, adoptando los que estime oportunos.

b) Elegir y en su caso remover de sus cargos al Presidente y Secretario Administrador.

c) Resolver todas las reclamaciones que formulen todos los copropietarios.

d) Aprobar el plan y presupuesto de gastos de ingresos, así como las cuentas correspondientes a cada ejercicio.

e) Aprobar y reformar los presentes Estatutos y sus normas de régimen interior para regular la adecuada utilización de los servicios y cosas generales comunes.

f) Aprobar los gastos de tipo extraordinario que afecten a la totalidad del conjunto y recabar fondos para su realización.

g) Y en general, conocer y decidir en todos los asuntos de interés general de la Comunidad, acordando las medidas necesarias para el mejor servicio común de la finca.

ARTÍCULO 28

Las Juntas serán de carácter ordinario y extraordinario.

Con carácter ordinario se reunirá una vez al año, y en la misma se someterán a estudio y aprobación los siguientes puntos:

a) Nombramiento de los cargos de Presidente y Secretario Administrador.

b) Aprobación del estado de cuentas del ejercicio anterior.

c) Aprobación del presupuesto de gastos ordinario.

La Junta se reunirá con carácter extraordinario para decidir sobre el resto de los asuntos de su competencia, distintos de los antes expuestos.

ARTÍCULO 29

Las reuniones de las Juntas de Propietarios serán convocadas por el Presidente de la Comunidad, por escrito, mediante comunicación en la que se haga constar el orden del día, y con una antelación mínima de seis días hábiles a la fecha en que deba tener lugar, y para la validez de la misma y de los acuerdos que adopte, deberán concurrir personalmente o debidamente representados, con autorización por escrito, la mitad más uno de sus miembros. Si no ocurre dicho quórum, se celebrará en segunda convocatoria, media hora más tarde, cualquiera que sea el número de sus asistentes.

Sólo en casos de urgencia, podrá convocarse la Junta en un plazo inferior a los seis días hábiles.

El lugar para su celebración deberá constar en la citación y a poder ser se efectuará en el propio inmueble.

La Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año entre los meses de …….. y ……..

Igualmente, deberá convocarse la Junta con carácter extraordinario, siempre que lo soliciten un número de condueños que representen el 25% de las cuotas de participación del inmueble.

ARTÍCULO 30

Para la fijación de la mayoría de los acuerdos en las Juntas de Propietarios, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, haciéndose constar que cada copropietario tendrá derecho a un voto.

ARTÍCULO 31

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un libro de actas, foliado y sellado por el Juzgado de Distrito o diligenciado por Notario, cuyas actas serán firmadas en el libro por el Presidente, el Secretario y por lo menos dos de los copropietarios.

Una copia de la misma se remitirá literal o en extracto a cada copropietario.

ARTÍCULO 32

Toda la documentación relacionada con la Comunidad será custodiada por el Sr. Secretario Administrador, el cual los tendrá siempre a disposición de cualquier miembro de la Comunidad, debiendo hacer entrega de todos ellos al Secretario Administrador que lo sustituya.

ARTÍCULO 33

Los acuerdos de la Comunidad de Propietarios, obligan asimismo en cuanto les afecte, a los ocupantes o usuarios de los apartamentos, locales y plazas de garaje, que no tengan la condición de dueños, especialmente en cuanto a normas de régimen interior; por lo que deberán ser debidamente informados por los propietarios para el cumplimiento de los acuerdos adoptados sin perjuicio de que el Presidente o Secretario Administrador de la Comunidad pueda dirigirse directamente y a tales efectos a lo mismo.

ARTÍCULO 34.- DEL PRESIDENTE

La Junta de Propietarios nombrará anualmente, de entre los copropietarios un Presidente, que representará en todo a los demás copropietarios en los asuntos relativos a las cosas comunes, llevará la presidencia de las reuniones y será el representante legal de la Comunidad frente a terceros, en juicio y fuera de él.

Tendrá facultad para efectuar pagos de carácter urgente e imprevistos, hasta un importe máximo de …….. euros en conjunto.

Dicho cargo tendrá una duración de un año, pudiendo ser reelegido, y se someterá a votación en la Junta General Ordinaria o cuando así lo acuerde la Comunidad en Junta Extraordinaria. El cargo será gratuito y ningún propietario podrá negarse a desempeñarlo.

ARTÍCULO 35.- DEL SECRETARIO ADMINISTRADOR

La Junta de Propietarios nombrará un Administrador que ostentará igualmente el cargo de Secretario, y que podrá recaer en un profesional con la retribución que se fije de común acuerdo; pudiendo ser designado por tiempo indefinido, hasta que la Junta acuerde su remoción.

Tendrá plenos poderes para efectuar reparaciones ordinarias y urgentes, debiendo obtener autorización previa del Presidente para las ordinarias no urgentes. Las reparaciones extraordinarias necesitarán inexcusablemente la aprobación de la Junta, aun cuando tenga el Administrador facultad para efectuar lo urgente e inaplazable, previa autorización del Presidente.

ARTÍCULO 36

Corresponde al Administrador, además de lo indicado en el artículo anterior:

a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, haciendo a tales efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los usuarios.

b) Efectuar los pagos de los gastos comunes, girar los recibos de gastos y llevar la contabilidad de la Comunidad, presentando los balances de cuentas de ejercicio y los presupuestos de gastos para el ejercicio siguiente.

c) Atender a la conservación y entretenimiento del edificio y de la finca, disponiendo las reparaciones ordinarias en la forma prevista.

d) Ejecutar los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios en materia de obras, pagos y cobros.

e) Actuar como Secretario, custodiando los documentos y cumpliendo sus funciones.

f) Cualquier otra función que le pueda confiar o conferir la Junta de Propietarios.

CAPÍTULO VIII.- EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD

ARTÍCULO 37

La Comunidad se extinguirá:

a) Por la destrucción del edificio, cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50% de su valor al tiempo del siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por el seguro y la Junta decida la reconstrucción.

b) Por la conversión en propiedad ordinaria.

CAPÍTULO IX.- DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 38

Con excepción de los procedimientos del artículo 19 y de aquellos otros regulados en los números 2 y 3 del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, todas cuantas cuestiones puedan surgir entre los copropietarios, se habrá de someter al juicio de árbitros de equidad, con sujeción a las normas que al efecto establece la Ley de Arbitraje.

Para la resolución de cuantas cuestiones de índole jurisdiccional hayan de plantearse, los propietarios, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de ……..

CAPÍTULO X.- NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR SINGULARES DEL GARAJE

Atendida la especial singularidad del garaje de la finca, y teniendo en cuenta, que sin perjuicio de la participación alicuota de cada plaza del total del edificio, tiene unos gastos y necesidades del funcionamiento independientes y propias frente al resto de la Comunidad general; el mismo, en cuanto a su funcionamiento interior y sin perjuicio de su incardinación en la Comunidad de Propietarios tendrá sus propias normas de régimen interior.

NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR DE GARAJE PARTICULAR

Artículo 1.

El garaje del citado inmueble, propiamente dicho, tiene una sola entrada para vehículos, que discurre por el acceso al efecto por la calle …….., nº …….. Consta de …….. alturas de profundidad, en las que se ubican …….. plazas de garaje o aparcamiento en el …….. sótano y …….. de garaje o aparcamiento en el …….. sótano, con instalaciones de luz, agua, arquetas de registro de saneamiento.

Para el mantenimiento de dichas instalaciones por todos los propietarios o usuarios de las plazas de garaje, se permitirá el paso a las personas encargadas del servicio de los mismos, así como para las reparaciones que fueren precisas.

Igualmente, y al estar radicado dicho garaje en el edificio general, y existir instalaciones que pudieran afectar a aquel, autorizando expresamente el paso de las personas u operarios que la Comunidad de Propietarios del inmueble, enviará para efectuar reparaciones, o mantenimiento, y que estará integrada por la totalidad de los propietarios de plazas; dándose a su vez, las presentes normas de régimen interior.

Artículo 2.

La propiedad de una plaza de garaje, dará lugar a ubicar en la misma en automóvil tipo turismo.

Artículo 3.

Los titulares de las plazas de garaje, en cuanto a las mismas forman parte del edificio, se someterán en un todo a lo dispuesto en las normas.

Artículo 4.

A efectos de gastos comunes del edificio, los titulares de las plazas de garaje o aparcamiento contribuirán en la forma en el artículo 11 de los Estatutos generales.

A efectos de gastos comunes del garaje, todos los condueños de plaza de aparcamiento, contribuirán por partes iguales.

Artículo 5.

Los titulares de plazas de garaje o aparcamientos, no podrán alterar la finalidad de las mismas.

Sin embargo, podrán enajenar o arrendar su plaza, si bien, el nuevo propietario o arrendatario deberá aceptar necesariamente el presente Reglamento.

Artículo 6.

La reunión de todos los propietarios de plazas de garaje o aparcamiento, forman la Junta General de las mismas. En esta Junta corresponde un voto por plaza en propiedad. La Junta se reunirá, por lo menos, una vez al año, para examinar y aprobar en su caso, las cuentas y administración y el presupuesto que se formule para el siguiente año.

Las citaciones se harán mediante aviso escrito al domicilio fijado por los respectivos titulares.

Artículo 7.

La Junta de titulares de plaza de garaje nombrará un Presidente y un Secretario, siendo la duración del cargo del primero la de un año, pudiendo ser reelegido. El primero, tiene la representación jurídica de la Comunidad del garaje, representación que también ostentará ante la Comunidad del edificio.

Artículo 8.

Queda totalmente prohibido en la rampa de acceso al garaje efectuar reparaciones de vehículos, ni usarla ni estacionarlos en forma que perturben el uso común.

Artículo 9.

En el garaje se colocará un tablón de anuncios en el que se fijará un ejemplar del presente reglamento, y avisos de instrucciones complementarias al mismo.

Artículo 10.

La cuota de participación en los gastos de las plazas de garaje se aplicará sobre las que especifica la Ley de Propiedad Horizontal y nunca sobre los específicos del resto de la Comunidad de locales, oficinas y viviendas.

Artículo 11.

Todas cuantas cuestiones pudieran surgir entre los copropietarios de plazas de garaje se someterán, al juicio de árbitros y equidad con sujeción a cuanto previene la Ley de Arbitraje; y para el supuesto de precisarse acudir a la vía jurisdiccional, los propietarios, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Juzgados y Tribunales de ……..

Modelo 59
SOLICITUD DE CELEBRACIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS

(D./Dña./la sociedad) ……..
Piso ……..., Puerta ……..
Cuota …….. por 100

(D./Dña./la sociedad) ……..
Piso ……..., Puerta ……..
Cuota …….. por 100

(D./Dña./la sociedad) ……..
Piso ……..., Puerta ……..
Cuota …….. por 100

……..

En ……..., a …….. de …….. de ……..

Sr. Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio número …….. de (calle/avenida/plaza) ……..; de ……..

Los que suscriben que son propietarios que representan (más de la cuarta parte de los miembros de la comunidad/al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación) …….. solicitan a Vd. como Presidente que en el plazo prudencial de .... días convoque Junta de Propietarios con carácter de (ordinaria/extraordinaria) …….. para tratar los siguientes asuntos como del orden del día:

1) Reparación del balcón del piso …….. puerta ……., el cual amenaza caerse, y presentación en ese mismo acto de presupuesto para efectuar la correspondiente derrama por parte de todos los propietarios para su reparación.

2) Aprobación de la cuenta de ……..

3) Tratar sobre la iniciación de acciones judiciales contra el propietario del piso ……., puerta …….. por haber tapiado la ventana que da al ……..

4) ……..

(Cualquier otro que interese, pero siempre detallando cada punto, para que la totalidad de los propietarios conozca exactamente cuál es el motivo de la reunión, y no induzca a error.)

Aprovechamos la ocasión para saludarle atentamente,

Modelo 60
CITACIÓN A LOS PROPIETARIOS PARA REUNIÓN

(D./Dña./la sociedad) ……..
Piso ……..., Puerta ……..
Cuota …….. por 100

(D./Dña./la sociedad) ……..
Piso ……..., Puerta ……..
Cuota …….. por 100

(D./Dña./la sociedad) ……..
Piso ……..., Puerta ……..
Cuota …….. por 100

En ……..., a …….. de …….. de ……..

Sr. Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio número …….. de (calle/avenida/plaza) …….. de ……..

Los que suscriben propietarios que representan (más de la cuarta parte de los miembros de la comunidad/al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación) …….. le comunicamos a Vd. como Presidente de la Junta de Propietarios que convocamos en el día de hoy asamblea de propietarios a celebrar en (Fincas …….. c/ …….. nº/ …….. vestíbulo de la escalera del edificio/ ……..) el día …….. (lunes ……..) a las …….. horas en primera convocatoria y a …….. horas en segunda con carácter de (ordinaria/extraordinaria) …….. para tratar los siguientes asuntos como del orden del día:

1) (Información sobre……../someter a aprobación……..) ……..

2) ……..

3) ……..

4) Aprobación del acta de la asamblea.

(Cualquier otro que interese, pero siempre detallando cada punto, para que la totalidad de los propietarios conozca exactamente cuáles son los asuntos a tratar en la reunión, y no induzca a error.)

Esta misma carta la remitimos por (certificado/buro fax) a todos los propietarios.

Aprovechamos la ocasión para saludarle atentamente,

(Este mismo modelo puede servir para la convocatoria por parte del Presidente de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, en la que lo único que se exige es hacer constar con toda claridad el día, el lugar y la hora de reunión en primera y segunda convocatoria, debiéndose convocar ésta como mínimo media hora después a la de la primera convocatoria, y la relación detallada por apartados de los asuntos a tratar en Orden del día, así como, si la Junta está convocada por el Presidente o por iniciativa de otros propietarios y si es Ordinaria o Extraordinaria.)

Modelo 61
ACTA DE REUNIÓN (I)

En …….. a …….. de …….. de …….. , siendo las …….. horas, se reúnen en (primera/segunda) …….. convocatoria, en el vestíbulo de la finca sita en esta Ciudad c/ …….. nº …….. , los copropietarios de la misma, previamente convocados en plazo y forma, para tratar de los asuntos propuestos en el siguiente

ORDEN DEL DÍA

1º.- Informe de la situación, en general, de la Comunidad.
2º.- Informe estado económico.
3º.- Presentación y nombramiento, si procede, de Administrador.
4º.- Ruegos y Preguntas.

Se procede a formar la lista de los asistentes, con expresión del departamento de que son Titulares y del coeficiente que representan, que resulta ser la siguiente:

DEPARTAMENTO	TITULAR	COEFICIENTE
Bajos 1ª	……..	5,15
Bajos 2ª	……..	5,70
Entlo. 1ª	……..	5,05 (rep)
Entlo. 4ª	……..	5,21
1º 1ª	……..	5,05 (rep)
1º 2ª	……..	5,85
1º 3ª	……..	5,44
1º 4ª	……..	5,21
2º 2ª	……..	5,85
2º 3ª	……..	5,44
2º 4ª	……..	5,20
Ático 1ª	……..	5,05 (rep)
Ático 2ª	……..	4,92
Ático 3ª	……..	5,50 (rep)

Está presente, asimismo D./Dña. …….. de Fincas …….. Está presente o representados pues en este acto …….. % de la totalidad de la finca (los representados lo son por el Sr. Presidente D./Dña. …….. , y manifestando los reunidos, por unanimidad, constituirse en Junta General (Ordinaria/Extraordinaria) …….. de la Comunidad de Propietarios de la finca c/ …….. nº …….. de …….. , con el mismo carácter de unanimidad, se toman los siguientes

ACUERDOS

PRIMER.- D./Dña. …….., que previamente había sido presentado a los asistentes por D./Dña. …….., informa a los reunidos a las gestiones por él efectuadas para la obtención y legalización notarial del libro de actas de la Comunidad (el anterior sufrió extravío), así como la obtención ante Hacienda del número de identificación fiscal para la Comunidad, con el cual, se pudo desbloquear la cuenta bancaria de la misma.

SEGUNDO.- Se procede a informar del estado económico de la Comunidad, el cual resulta que, sin haberse todavía cobrado la cuota del presente (primer/segundo/tercer/cuarto) …….. trimestre (exceptuando …….., que sí ya están cobradas), en Bco. …….. hay saldo favorable por …….. euros y en Bco. ……..,

…….. euros., por lo que la Comunidad tiene un saldo a su favor de …….. euros. Las cuotas pendientes de cobro del (primer/segundo/tercer/cuarto) …….. trimestre actual, se pasarán al cobro con cargo a las domiciliaciones bancarias que los asistentes han facilitado en este acto debidamente cumplimentadas con su firma y número de cuentas respectivas.

TERCERO.- El Sr. Presidente propone a D./Dña. …….. de Fincas …….. con domicilio en …….. c/ …….. nº …….., como administrador-secretario de la Comunidad. Previa deliberación al respecto, los reunidos aceptan y nombran para los cargos propuestos a D./Dña. …….. de Fincas …….. con honorarios a satisfacer por sus servicios de …….. euros por departamento y mes.

Consecuentemente el acuerdo que antecede, se gestionará ante el Bco. de …….. el cambio de firmas en la cuenta de la Comunidad, sustituyendo las actualmente vigentes de D./Dña. …….. y D./Dña. …….. por las del actual Presidente D./Dña. …….. y la del Secretario D./Dña. ……., los cuales firmarán conjuntamente sin que una de sus solas formas pueda ser operante.

CUARTO.- En el capítulo de Ruegos y Preguntas, se suscitan las siguientes:

A) El titular del departamento Ático 2ª D./Dña. …….. manifiesta haber observado en la parte de su terraza (que da a la calle), una grieta que, a su entender podría provocar desprendimientos. Se acuerda que el Administrador cuide que un industrial del ramo competente, revise, informe y presupueste la solución del caso.

B) Se acuerda elevar hasta …….. euros trimestrales el servicio de limpieza de la finca, dado que hace varios años se satisfacen por dicho servicio …….. euros.

C) Se acuerda que el Administrador estudie la Póliza de Seguro Multirriesgo que la comunidad tiene contratada y la acomode y actualice convenientemente.

Y siendo las …….. horas, y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión, en el mismo lugar y fecha al principio indicados.

Modelo 61
ACTA DE REUNIÓN (II)

En ……., siendo las …….. horas, se reúnen en (calle/avenida/plaza) …….. número …….. (en primera/segunda) …….. convocatoria, la Junta de la Comunidad de Propietarios del edificio de (calle/avenida/plaza) ……., número ……., hallándose presentes los siguientes propietarios:

(D./Dña./la sociedad) ……., (propietario/a) …….. del que representa el (local/piso) …….. puerta …….. Cuota …….. por 100

(D./Dña./la sociedad) ……., (propietario/a) …….. del que representa el (local/piso) …….. puerta …….. Cuota …….. por 100

……..

Se constata que en esta reunión (Ordinaria/Extraordinaria) …….. están presentes o representados …….. propietarios que representan a su vez el …….. por 100 de las totales cuotas del edificio.

Se celebra ésta a petición (del Presidente/de los propietarios de los departamentos ……..) ……..

Se hallan presentes el (Sr./Sra. …….. Presidente/el Sr. …….. secretario/el Sr. …….. administrador) ……..

PRIMERO.- Se inicia la Asamblea con la lectura del acta de la reunión anterior a efectos de recordar los temas tratados en la misma (ya que ha transcurrido el plazo superior al legal establecido para impugnar los acuerdos y no ha sido impugnado por ningún propietario/a dentro del plazo legal establecido se ha impugnado por el propietario D./Dña./la sociedad ……., cuya impugnación se halla actualmente en el Juzgado de 1ª Instancia de …….. número …….. expediente ……., a la espera de la resolución que dicte el Juez sobre el mismo) ……..

SEGUNDO.- El orden del día según la convocatoria es el siguiente:

1º ……..

2º ……..

3º ……..

TERCERO.- Se ha entregado a todos los comparecientes (hoja resumen de los gastos del año anterior, así como del presupuesto que se somete a esta Junta respecto a los gastos del presente ejercicio/los documentos ……..) ……..

CUARTO. - (Después de realizada una amplia discusión sobre los gastos del año anterior/es aprobada por …….. propietarios que representan a su vez el …….. por 100 de las cuotas del total de la comunidad/No/ se aprueba por …….. 100 de las cuotas que representan a …….. propietario/s …….. o sea el …….. por 100 de los propietarios del edificio ……..) ……..

Se (opone/n) …….. al presente acuerdo (el/los) …….. (siguiente/s) …….. (propietario/s) …….. o se aprueba por (unanimidad/sin discusión/ni discrepancia de clase alguna) ……..

QUINTO.- En cuanto al presupuesto para el ejercicio del presente año, se aprueba por …….. propietarios que representan a su vez …….. por 100 de las cuotas de la comunidad (previa exclusión del presupuesto de la partida destinada a obras de ……..) ……..

SEXTO.- En relación al acuerdo sobre la autorización al propietario del piso …….. para llevar a cabo el cierre de la ventana que da al patio común, se acuerda (denegar dicha solicitud por cuanto se entiende que afecta a los elementos exteriores del inmueble/conceder/……..) ……..

SÉPTIMO.- Se aprueba (por unanimidad/por …….. propietarios, que representan las cuotas del …….. por 100 del total de la Comunidad) …….. la adecuación de la escalera con cargo a la comunidad y observando las normas sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

OCTAVO.- Se acuerda (por unanimidad/por el voto favorable de …….. propietarios y en contra de …….. propietarios) ……., para que por parte del Presidente se notifique fehacientemente mediante requerimiento a los propietarios morosos para que procedan a efectuar el pago de las cantidades que adeudan y, caso de que no lo efectúen, se inicie la reclamación judicial que con la comunidad tienen los propietarios morosos:

(D./Dña./la sociedad) ……., piso ……., puerta …….. adeuda la cantidad de …….. euros.

(D./Dña./la sociedad) ……., piso ……., puerta …….. adeuda la cantidad de …….. euros.

……..

Sin más asuntos que tratar se levantó la presente reunión, de la cual se extiende la presente acta que es leída a todos los aquí presentes, manifestando que es aprobada por unanimidad (salvo por D./Dña./la sociedad ……., quien manifiesta que el punto …….. no ha quedado suficientemente especificado, manifestando su opinión en contra del mismo, ya que dice que …….. por lo que salva su voto para poder impugnar el acuerdo).

De la presente acta se remitirá copia librada por el Presidente y Secretario a la totalidad de los miembros de la comunidad, mediante (depósito en los buzones de la misma por todo el día ……../carta certificada/buro fax/notificación notarial a los ausentes/……..) ……..

Modelo 62
PREVISIÓN DE GASTOS Y DISTRIBUCIÓN DE LOS MISMOS

PREVISIÓN DE GASTOS PARA EL AÑO …….. DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA SITA EN ESTA CIUDAD, C/ ……..

POR COEFICIENTE PROPIEDAD

Contribución:

Solar ……..	343,70 euros	
Seguro Multirriesgo ……..	300,51 euros	

		644,21 euros

PARTES IGUALES PISOS

Consumo luz (escalera y ascensor) ……..	240,40 euros	
Consumo agua escalera ……..	60,10 euros	
Limpieza escalera (57,88 euros x 12) ……..	694,56 euros	
Conservación ascensor ……..	269,25 euros	
Varios e imprevistos ……..	300,51 euros	

		1.564,82 euros

PARTES IGUALES PISOS Y LOCALES

Fotocopias, correo, etc. ……..	12,02 euros	
Derechos Administración 2,58 euros x 12 x 11) ……..	340,56 euros	
I.V.A. S/. 340,56 euros ……..	40,93 euros	

		393,51 euros

IMPORTE TOTAL PREVISIÓN …….. 2.602,54 euros

En …….. a …….. de …….. de ……..

DISTRIBUCIÓN DE LA PREVISIÓN DE GASTOS AÑO …….. FINCA C/ …….. Nº ……..

ENTIDAD	SUB COEF.	GASTOS “A”	GASTOS “B”	GASTOS “C”	GASTOS “D”	TOTAL ANUAL	CUOTA TRIM.
Local 1º	17,05	109,83 euros	……..	……..	35,83 euros	145,66 euros	36,42 euros
Local 2º	17,58	113,25 euros	……..	……..	35,83 euros	149,08 euros	37,27 euros
1º 1ª	8,58	55,28 euros	173,87 euros	……..	35,83 euros	264,98 euros	66,25 euros
1º 2ª	6,58	42,39 euros	173,87 euros	……..	35,83 euros	252,09 euros	63,02 euros
1º 3ª	6,63	42,71 euros	173,87 euros	……..	35,83 euros	252,41 euros	63,10 euros
2º 1ª	8,58	55,28 euros	173,87 euros	……..	35,83 euros	264,98 euros	66,25 euros
2º 2ª	6,58	42,39 euros	173,87 euros	……..	35,83 euros	252,09 euros	63,02 euros
2º 3ª	6,63	42,71 euros	173,87 euros	……..	35,83 euros	252,41 euros	63,10 euros
3º 1ª	8,58	55,28 euros	173,87 euros	……..	35,83 euros	264,98 euros	66,25 euros
3º 2ª	6,58	42,39 euros	173,87 euros	……..	35,83 euros	252,09 euros	63,02 euros
3º 3ª	6,63	42,71 euros	173,87 euros	……..	35,83 euros	252,41 euros	63,10 euros
TOTAL	100 %	644,22 euros	1.564,83 euros	……..	394,13 euros	2.603,18 euros	

En …….. a …….. de …….. de ……..

“A” = Distribución gastos por coeficiente
“B” = Distribución gastos sólo los pisos (partes iguales)
“C” = Distribución gastos cargos individuales
“D” = Distribución gastos Pisos y Locales (partes iguales)

Modelo 63
REQUERIMIENTO DE PAGO A PROPIETARIO MOROSO

Presidente de la Comunidad de Propietarios de (calle/avenida/plaza) ……., número …….. de ……..

En …….. a …….. de …….. de ……..

(D./Dña./sociedad) ……., (propietario/a) ……., del piso ……., puerta ……..,

Muy Sr. mío:

Me veo en la obligación de comunicarle, como Presidente de la Comunidad de Propietarios y siguiendo los acuerdos de la Asamblea de la Comunidad, que en la última junta celebrada (en primera/en segunda convocatoria) …….. el día …….. se adoptó el acuerdo por el que se certificaba que adeuda Vd. a la comunidad de propietarios la cantidad de …….. pesetas, correspondiente a los (ejercicios/conceptos/……..) …….. según acta que se le acompaña en la que se detalla su deuda.

Se le requiere para que en el plazo de un mes proceda a efectuar el pago, ya que en caso de no realizar el pago se iniciará la correspondiente reclamación judicial. El presente requerimiento se hace mediante Notario, en virtud de lo establecido en la Ley 8/1999, de 6 de abril, y servirá para la reclamación judicial que se efectuara en el supuesto de que Vd. no abone la deuda en el plazo indicado.

En espera de que se sirva hacer Vd. el abono de la cantidad reclamada y que tenga Vd. la seguridad de que si no lo hace se procederá a la correspondiente reclamación por vía judicial.

Aprovecho la ocasión para saludarle muy atentamente,

Modelo 64
ESCRITO COMUNICANDO A LA COMUNIDAD LA REALIZACIÓN DE UNA OBRA EN VIVIENDA O LOCAL

(D./Dña./la sociedad) ……..., (propietario/a) …….. (del piso/local) ……..., puerta ……..., edificio sito en (calle/avenida/plaza) ……..., D.P. ……..., localidad ……..

En ……..., a …….. de …….. de ……..

SR. PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD
DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO
(CALLE/AVENIDA/PLAZA) …….. número ……..

Muy Sr. mío:

Por el presente, en virtud de lo establecido en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, le comunico que procedo a efectuar (la/s) …….. (siguiente/s) …….. (obra/s) …….. dentro de mi (piso/local) ……., (la/s) …….. (cual/es) …….. no (afecta/n) …….. a elementos comunes, pero que dado el próximo inicio de la/s misma/s, le detallo a continuación para su conocimiento y tranquilidad de todos los demás vecinos.

(Se describirá/n la/s obra/s que se pretenda/n ejecutar.)

Por todo ello, aprovecho la ocasión para saludarle muy atentamente,

(También se debe hacer constar con este formulario la notificación para que la Junta de Propietarios proceda a aprobar la modificación de coeficientes en virtud del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, por haber agrupado/segregado/dividido el propietario de los locales números …….. y …….. del piso/local ……../puertas ……..., el coeficiente de los mismos, sin que dicha modificación afecte para nada a las restantes cuotas de los demás pisos o locales.)