

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

En _____, a ____ de _____ de 2____

REUNIDOS:

De una parte, D/D^a _____, con DNI _____, mayor de edad, de estado civil _____, vecino/a de _____, con domicilio a efectos de este contrato en c/ _____.

Y de otra, D/D^a _____, con DNI _____, mayor de edad, de estado civil _____, vecino/a de _____, con domicilio en c/ _____.

Y, D/D^a _____, con DNI _____, mayor de edad, de estado civil _____, vecino/a de _____, con domicilio en c/ _____.

INTERVIENEN:

El primero/a, como vendedor/a; actuando en nombre propio/en representación de la razón social _____ NIF _____ según poder otorgado ante D _____, notario de _____, en _____ número de protocolo _____ que manifiesta está subsistente y sin cancelar; en su calidad de _____ de la mercantil citada, con domicilio en _____ CP _____ c/ _____ n° _____ letra _____, inscrita en el Registro Mercantil de _____, libro _____ tomo _____ folio _____ hoja _____.

Y los citados/as en segundo lugar como compradores, en su propio nombre y derecho.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen capacidad legal bastante para obligarse en los términos del presente contrato de compraventa, por lo que puestas previamente de acuerdo libremente,

EXPONEN:

PRIMERO.- Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la siguiente finca de protección oficial en construcción; sita en la calle _____ n° _____, de _____ (La Rioja).

La finca se halla debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad n° _____, de _____, al tomo _____, libro _____, folio _____, finca _____, n° _____.

Fdo: D./D^a _____ Fdo: D./D^a _____

	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	TIPO	SUPERFICIE ÚTIL (M2)
VIVIENDA					
TRASTERO VINCULADO					
GARAJE VINCULADO					

El citado edificio del que forma parte la vivienda y anexos descritos está amparado por el expediente de Viviendas de Protección Oficial nº _____ con Cédula de Calificación Provisional de fecha _____, de conformidad con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

SEGUNDO.- Las obras de edificación en general y particularmente las relativas a la vivienda y anexos objeto del presente contrato, se están ejecutando conforme al proyecto de edificación redactado por el Arquitecto D/D^a _____ domiciliado en _____ c/ _____ nº ____ letra ____ CP _____, el cual ha obtenido la preceptiva licencia de obras el día _____.

Que la construcción ha sido contratada con la empresa _____ CIF _____, con domicilio en c/ _____ nº ____ letra ____ CP _____.

TERCERO.- Que D/D^a _____, cuenta con la autorización de la Dirección General de Vivienda, expedida en fecha _____, para percibir de los futuros adquirentes cantidades a cuenta del precio de venta, durante el periodo de construcción. El artículo 14 del Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja establece las condiciones para la entrega de cantidades a cuenta hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados. La cantidad máxima que podrá exigirse en el momento de la firma del contrato de compraventa no podrá superar el 5% de dicho precio. Deberá reservarse al menos otro 5% que entregará el comprador al promotor en el momento de entrega de la vivienda y firma de escrituras de la misma, sólo en el caso de que el adquirente o adjudicatario así lo desee y de acuerdo con sus circunstancias fiscales y personales, podrá entregar en concepto de cantidades a cuenta, hasta un máximo del 40% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados durante el periodo de su construcción.

CUARTO.- 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

QUINTO.- Que la vivienda objeto de transmisión está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la normativa reguladora del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, Plan de Vivienda 2009-2012 y legislación de desarrollo y, por consiguiente, que las condiciones de utilización, serán las señaladas en la Calificación Definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos

El comprador acredita, bajo su responsabilidad, que posee un nivel de ingresos adecuado al régimen de protección de la vivienda a la que se pretende acceder adjuntándose documentación justificativa.

Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda y anexos descritos, conforme a las siguientes

Fdo: D./D^a. _____ Fdo: D./D^a. _____

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- SUJETOS Y OBJETO DE LA COMPRAVENTA.

D/D^a _____, vende a favor de
D/D^a _____ y D/D^a _____
_____, quien acepta y compra la siguiente vivienda y anejos:

	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	TIPO	SUPERFICIE ÚTIL (M2)
VIVIENDA					
TRASTERO VINCULADO					
GARAJE VINCULADO					

Esta vivienda y anejos se adquieren conjuntamente con la participación que les corresponda de los elementos comunes del edificio, sin más cargas que las que se deriven del préstamo base concedido o que pueda concederse por ser una vivienda de protección oficial.

SEGUNDA.- PRECIO Y PAGO

El precio de venta de la vivienda, y en su caso del trastero y garaje vinculados, sin incluir en ningún caso el I.V.A., es el que se indica en el siguiente cuadro:

PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA	
PRECIO DE VENTA DEL GARAJE	
PRECIO DE VENTA DEL TRASTERO	
PRECIO TOTAL DE VENTA	

El pago será hecho efectivo por la parte compradora, de la siguiente forma:

	IMPORTE	IVA	TOTAL
a) A la firma del Contrato:	€		
b) Resto:	€		
c) A la firma de las escrituras públicas:	€		
d) Subrogación del préstamo: (Máximo el 80 %)	€		

El IVA estará sujeto a las variaciones que puedan existir según ley.

El comprador ingresará todas las cantidades anteriormente citadas en la cuenta especial para el ingreso de anticipos nº _____, en la entidad bancaria _____, de _____.

Fdo: D./D^a. _____ Fdo: D./D^a. _____

TERCERA.- CANTIDADES A CUENTA. AFIANZAMIENTO

Que el vendedor declara, contar con afianzamiento que garantiza a los compradores la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más sus intereses legales en el caso de no obtenerse la Calificación Definitiva o no terminar las obras en el plazo convenido, identificando a dicho fiador solidario como _____.

El comprador no vendrá obligado a entregar al vendedor, antes de la obtención de la Calificación Definitiva, mayor cantidad de la que venga avalada mediante garantía inicial y sus posibles ampliaciones, siendo obligación del vendedor hacer entrega al comprador de la póliza o aval individual de las cantidades aportadas por el comprador; aval que se adjunta con el presente contrato. Las cantidades recibidas se aplicarán a la construcción del edificio a la que esta compraventa se refiere.

CUARTA.- PRÉSTAMO HIPOTECARIO. SUBROGACIÓN.

Informada la parte compradora de la posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la parte vendedora, la parte compradora opta por:

Subrogarse en dicho préstamo hipotecario, por lo que del importe pendiente previsto a la entrega de llaves, se deduce la cantidad de..... € (..... ptas.) que corresponde a la cuantía que se ha previsto obtener a través de dicha subrogación.

No subrogarse en dicho préstamo hipotecario

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 aquélla garantizada; siempre que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

La parte compradora solicita, en consecuencia, a la parte vendedora que concierte y formalice con una Entidad de crédito, en el que pueda posteriormente subrogarse.

Para que la parte vendedora pueda llevar a buen fin dicha solicitud, la parte compradora le confiere autorización y mandato tan amplio como en derecho se requiere y sea necesario, para que la parte vendedora, o quien ella designe, en relación con la vivienda objeto de este contrato, pueda concertar y formalizar un préstamo con garantía hipotecaria; y para que hasta el momento de la entrega de la vivienda (es decir, la transmisión de la propiedad) pueda modificar, novar y dividir tal hipoteca de acuerdo con las condiciones de pago pactadas en este contrato, distribuyendo las responsabilidades que la garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines, siendo de cuenta del comprador todos los gastos derivados de la subrogación.

Fdo: D./D^a._____ Fdo: D./D^a._____

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.

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.

Las características de los préstamos convenidos para compradores y las reglas sobre amortización de los préstamos convenidos serán las establecidas en el artículo 12 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, modificado por Resolución de 19 de mayo de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009 por el que se modifican algunas características de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

La parte compradora se subrogará en la Póliza de Seguros de Incendios que exige la Dirección General de Vivienda, obligándose a continuarla, o si cambia de compañía, a notificar el cambio al citado Organismo

Las entidades financieras exigen para que se opere la subrogación en la hipoteca y para el pago del último plazo de la misma que se entregue la primera copia autorizada e inscrita de la escritura pública de compraventa. Por ello y con el fin de agilizar y unificar la tramitación de todas las escrituras, se pacta que sea el vendedor quien se encargue por sí o por persona autorizada, de tramitar la escritura hasta su presentación en el Banco, siendo su propia cuenta los gastos de dicha copia.

QUINTA.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE OBRA.

Las modificaciones de los proyectos técnicos, salvo que sean consentidas expresamente por todos los compradores, o por aquéllos directamente afectados, o que sean técnicamente imprescindibles para la viabilidad de la ejecución de las obras, en ningún caso podrán consistir en la supresión de servicios previstos, la imposición de nuevas cargas o gravámenes, la alteración de la distribución de espacios en elementos de aprovechamiento común o privativo, la creación de nuevos espacios constructivos, el cambio de naturaleza jurídica de algunos de los ya configurados o la constitución de ámbitos de comunidad, distintos de los contemplados en el proyecto técnico de obra, con edificios con los que se forme un complejo inmobiliario. Cuando se trate de modificaciones de fuerza mayor o técnicamente imprescindibles para la viabilidad de la ejecución de las obras, deberán ir obligatoriamente avaladas con el informe técnico de la dirección facultativa de obra justificando la necesidad de los citados cambios

SEXTA.- ENTREGA , USO Y ESCRITURA PÚBLICA

La entrega de la vivienda se efectuará como máximo el _____ siempre que la parte compradora hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha.

Fdo: D./D^a._____ Fdo: D./D^a._____

El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Dirección General de Vivienda. Igualmente deberá poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Dirección General de Vivienda.

La vivienda protegida se destinará a domicilio habitual y permanente del adquirente, el cual se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves. Dicho plazo podrá prorrogarse durante 3 meses por causa suficientemente justificada a juicio de la Administración y previa solicitud de la misma antes del vencimiento del primer plazo.

El vendedor se obliga a elevar a escritura publica el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Dirección General de Vivienda.

Y el comprador se obliga a recibir las llaves de la vivienda y a aceptar el otorgamiento a su favor de la correspondiente escritura pública de compraventa, que se llevará a cabo en la Notaria de _____, en un plazo máximo de 15 días desde que sea requerido para ello por el vendedor. Así como a estar en ese momento al corriente de los pagos y obligaciones pactadas con el vendedor. Y en cumplimiento de los artículos 1279 y 1280, del Código Civil, se hace constar que el adquirente tiene también el derecho a elegir el Notario autorizante.

SÉPTIMA.- GASTOS E IMPUESTOS

Son de cuenta de 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.

Producida la subrogación en el préstamo hipotecario, los gastos de la hipoteca.

El IVA, 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.

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.

Son de cuenta de la parte vendedora:

Los gastos de la declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal del Edificio, incluso su escrituración e inscripción registral.

Los gastos correspondientes a la constitución y división de la hipoteca que garantiza el préstamo, así como los de cancelación en el caso de que no se produzca la subrogación por la parte compradora en dicho préstamo.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

Fdo: D./D^a. _____ Fdo: D./D^a. _____

ÓCTAVA.- RESOLUCION DEL CONTRATO.

La falta de pago de uno cualquiera de los plazos pactados o el incumplimiento de lo pactado en las estipulaciones, resolverá el presente contrato, sin más requisitos que la notificación judicial o notarial al comprador o sus causahabientes, de conformidad y con sujeción a lo previsto en el artículo 1504 del Código Civil.

Para el supuesto de que el vendedor no hiciese uso de esta cláusula resolutoria, el impago supondrá la constitución en mora del deudor, devengando un interés de _____, sobre la cantidad debida en favor del vendedor, liquidable mensualmente, y acumulable sin necesidad de requerimiento.

Podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda

NOVENA.-.PROHIBICIONES Y LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER

La facultad de disponer de la vivienda a que se refiere este contrato se ajustará a las prohibiciones y limitaciones reguladas en el capítulo III del Título V de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en el artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y en el artículo 12 del Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma.

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, **NO PODRÁN TRANSMITIR INTERVIVOS NI CEDER EL USO POR NINGÚN TÍTULO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DURANTE EL PLAZO DE DIEZ AÑOS** desde la formalización de la escritura pública de compraventa de la primera transmisión; o de la calificación definitiva en el caso de promoción para uso propio, salvo en supuestos excepcionales y previa autorización de la Dirección General con competencias en materia de vivienda.

La prohibición y las limitaciones a la facultad de disponer se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación registral aplicable.

Las transmisiones de propiedad o derechos reales de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta deberán ser objeto de autorización previa de la Consejería competente en materia de vivienda a través del **VISADO ADMINISTRATIVO** del correspondiente contrato de compraventa, ya se trate de primera o ulterior transmisión.

Se reconoce a la Consejería competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el **DERECHO DE TANTEO LEGAL** sobre las segundas o sucesivas transmisiones de vivienda protegida durante el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la solicitud de visado de la transmisión de ésta.

La facultad de ejercicio del derecho de tanteo se mantendrá vigente durante todo el tiempo en el que la vivienda protegida se encuentre sujeta a limitación del precio de venta y renta por la normativa que resulte aplicable, a contar desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la primera transmisión efectuada por el promotor

Se reconoce a la Consejería competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el **RETRACTO LEGAL** sobre las segundas o sucesivas transmisiones de vivienda protegida en supuestos previstos en el artículo 57 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja

Fdo: D./D^a._____ Fdo: D./D^a._____

Las viviendas de protección pública que se acojan a las medidas de financiación del Plan de Vivienda 2009-2012, **NO PODRÁN SER DESCALIFICADAS** y la duración del régimen protector será de 30 años.

Las limitaciones y prohibiciones descritas figurarán en la posterior escritura pública, a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de modificaciones en cuanto a condiciones o plazos por normativa posterior.

DÉCIMA.- DOCUMENTACIÓN

El vendedor pone a disposición del público y de las autoridades competentes la documentación e información requerida con arreglo a lo dispuesto en el 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.

Cuando el edificio se encuentre en condiciones de inmediato y definitivo uso, el promotor se compromete a entregar a los adquirentes o, en caso de que se constituya, a la comunidad de propietarios representada por su presidente, el libro del edificio en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En prueba de conformidad y por cuadruplicado ejemplar, las partes firman el presente contrato en lugar y fecha reseñados

Fdo: D./D^a._____ Fdo: D./D^a._____