

Contrato de compra venta

En Donostia-San Sebastián, a de de 20.....

REUNIDOS

Por una parte, **Don AGUSTIN APAOLAZA CIGARAN**, mayor de edad, con D.N.I. 15.893.441-G en representación de la Compañía Mercantil **"U.T.E. URANZU"**, Con domicilio social en Avenida de Tolosa 71-73, accesorio, de San Sebastián, y con C.I.F. nº G-20.763.603, cuya representación ostenta en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de San Sebastián, D. Diego M^a Granados Asensio, en adelante **"la parte vendedora"**.

Don..... con D.N.I.-....., lo hace en su propio nombre, derecho e interés, en adelante **"la parte compradora"**.

Ambas partes, según interviene, se reconocen mutuamente la necesaria capacidad para otorgar el presente contrato de compraventa, por lo que, puestas previamente de acuerdo,

EXPONEN

I.- Que la mercantil **"U.T.E. URANZU"**, es propietaria del derecho de superficie de las siguientes fincas:

Parcela urbana residencial privada edificable en término municipal de IRUN señalada con la letra "C" resultante del Proyecto de Compensación del ámbito 7.2.02 Alzukaiatz (finca registral nº 55.472).

II.- Que sobre dichas fincas urbanas, la mercantil **"U.T.E URANZU"**, viene ejecutando la promoción y construcción de 70 viviendas de Protección Oficial, trasteros, plazas de garaje y locales comerciales, de acuerdo con el proyecto de edificación redactado por el equipo de Redacción del Estudio de Arquitectura Gurbain, S.L., que cuenta con las licencias municipales de edificación concedidas por el Excmo. Ayuntamiento de Irún, con fecha 25 de junio de 2008.

Dichos proyecto cuentan con la correspondiente Calificación Provisional, otorgada por el departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el 14 de noviembre de 2007 con el número de expediente EB3-1519/07-LE-000.

Por parte de UTE URANZU se ha interpuesto Recurso de Alzada contra la Resolución de 28-4-2009 de la Directora de Vivienda, Innovación y Control por lo que se deniega la renuncia a la citada calificación Provisional por entender UTE URANZU que es aplicable la calificación provisional solicitada el 25-8-2008 dentro del plazo de dos meses desde la concesión de la licencia municipal (25-6-2008) según el Pliego de Condiciones.

III.- Que en el proyecto de Edificación señalado en el expositivo anterior se contempla incluida la siguiente finca:

DESCRIPCIÓN: - Vivienda Alzukaitz Portal, identificada en el Expediente de Calificación provisional, como "nº"

Su superficie es de m2 útiles. Tiene como anejos vinculados:

- Garaje Nº de m2 Útiles
- Trastero Nº de m2 Útiles

IV.- Que estando interesados **Don** en realizar la compra de las fincas descritas en el Expositivo anterior y la mercantil "**U.T.E URANZU**" en vender las citadas fincas, ambas partes, de común acuerdo, deciden suscribir el presente **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA**, que se registrará de acuerdo con las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Don actuando en nombre y representación propia, compran en régimen de derecho de superficie, los bienes reseñados en el exponente III del presente contrato, con cuantos usos, derechos, servicios y servidumbres le sean inherentes, incluida la participación que les corresponda en los elementos comunes del inmueble, que será establecida en la declaración de Obra Nueva y constitución del inmueble en régimen de Propiedad Horizontal, y cuyos precios respectivos **según la Calificación Provisional de 14-11-2007 que no es firme y en su conjunto son los siguientes:**

- VIVIENDA Alzukaitz Portal: euros.
- GARAJE Nº: euros.
- TRASTERO Nº: euros.
- **IMPORTE EN SU CONJUNTO:**euros.

Sobre dichos precios se cargará el IVA vigente en el momento de cada abono.

Dicho importe será abonado por la parte compradora a la vendedora en la forma siguiente:

A.- La cantidad de
(..... EUROS), correspondientes al 20% del precio de la vivienda y el 40% de garaje y trastero, más el 7% en concepto de Impuesto sobre el valor añadido (IVA) que asciende a (..... EUROS), totalizando un importe de (..... EUROS) a la firma del presente contrato, sirviendo el mismo como la más fiel carta de pago por dicha cantidad.

B.- La cantidad de (..... EUROS), correspondientes al 80% del precio de la vivienda y el 60% de garaje y trastero, más el 7% en concepto de Impuesto sobre el valor añadido IVA que asciende aEUROS (.....EUROS), totalizando un importe de EUROS (..... EUROS) que se abonarán en el momento de la elevación a Escritura Pública del presente contrato de compraventa.

El Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco ha autorizado a la parte vendedora a percibir a cuenta del precio total, y durante el periodo de construcción, el 20% (veinte por ciento) del valor de la vivienda y el 40% (cuarenta por ciento) del valor de los anejos.

Dicha cantidad será ingresada en la cuenta especial nº 2101-0205-73-2319796708 habilitada en la entidad Gipuzkoa Donostia KUTXA (KUTXA) respaldada por Aval para compradores inscrito en el Registro Especial de avales con el número 848/2008 (Se adjunta copia).

La entidad que avala las cantidades entregadas a cuenta, deberá entregar a la parte compradora, certificación individualizada, debidamente firmada, con los mismos efectos del aval reseñado, en relación con la cantidad percibida.

Se advierte en especial que no siendo firme la Calificación Provisional de 14-11-2007, en caso de prosperar el recurso interpuesto los precios de los

inmuebles, corresponderían a los de fecha de 25-8-2008, que serán los siguientes:

Vivienda: €
Garaje :€
Trastero :€

Por lo que una vez confirmada, en su caso, la nueva Calificación Provisional se deberá efectuar un reajuste de los pagos a cuenta del precio total (20% y 40%) y en su momento del precio definitivo.

En este último caso, la parte compradora, podrá resolver el contrato renunciando a la adquisición de la vivienda y anejos, debiendo devolver la parte vendedora las cantidades adelantadas, y sin que proceda imponer penalización alguna.

SEGUNDA.- La propiedad superficiaria adquirida tendrá una duración de setenta y cinco años a contar desde la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de constitución y cesión del derecho de superficie por IRUNVI.

Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el Ayuntamiento de Irun, hará suya la propiedad de lo edificado sin que deba satisfacer indemnización alguna.

Concebida la presente operación en el marco de los patrimonios municipales de suelo y siendo la causa de constitución del citado derecho de superficie el facilitar el acceso a la vivienda a personas que por sus circunstancias así lo requieren, el titular actual del derecho de superficie, UTE URANZU, construida la edificación y previa la Declaración de Obra Nueva y la de Propiedad Horizontal, transmitirá la propiedad superficiaria de las distintas fincas a las personas que han sido seleccionadas por IRUNVI, con las siguientes determinaciones y limitaciones:

1. De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava, apartado 7º de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, las viviendas edificadas, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente a un precio máximo de transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor en primer lugar de IRUNVI, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma, en los términos que a continuación se establecen:

1.1. La enajenación intervivos de la propiedad superficiaria queda sujeta a autorización de IRUNVI a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.

1.2. Notificada a IRUNVI, la voluntad de transmitir la propiedad superficiaria, dicha sociedad en el plazo de **tres** meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad.

Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a IRUNVI, la Sociedad podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

1.3. El precio a abonar por IRUNVI, por la adquisición de la propiedad superficiaria será el mismo que el inicialmente abonado para su adquisición, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

- un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años
- un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes
- un 2,6 por 100 anual durante los últimos 25 años

Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que hubiere transcurrido un año desde la adjudicación y que las mismas hubieren sido aprobadas a estos efectos por IRUNVI, fijando su valoración y depreciación, debiendo contar además, en su caso, con la correspondiente licencia urbanística.

El precio a abonar por IRUNVI en ningún caso podrá superar el que en su caso corresponda como consecuencia de la calificación de la vivienda y elementos vinculados como de protección pública en tanto subsista dicha calificación.

1.4. Abonado el importe correspondiente IRUNVI adquirirá la propiedad superficiaria.

1.5. Si IRUNVI, en el citado plazo de **tres** meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgare la autorización a que se refiere el apartado 1.2 anterior, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el titular del derecho de superficie podrá proceder a la libre enajenación de la propiedad superficiaria con las limitaciones derivadas del sometimiento, de la vivienda al régimen de protección oficial, con el derecho de tanteo y retracto subsidiario a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

2. Queda también sujeta a autorización la constitución de hipoteca por parte del titular del derecho de propiedad superficiaria, debiendo advertirse en la escritura de constitución las anteriores limitaciones de uso y disposición del adquirente en caso de ejecución de la hipoteca.

La autorización de la hipoteca sólo podrá otorgarse si el crédito garantizado no supera el precio de enajenación de la propiedad superficiaria objeto de la hipoteca.

3. Los titulares de las viviendas en régimen de propiedad superficiaria no podrán arrendar ni ceder a terceros el uso de las mismas, debiendo constituir éstas su residencia habitual.

4. Los actos o contratos que tuvieren por objeto la cesión del uso o la transmisión de la propiedad superficiaria sin la autorización prevista en los apartados anteriores producirán la extinción automática de dicho derecho por ser las limitaciones establecidas condición resolutoria expresa de la constitución del derecho y, extinguido el derecho, corresponderá a IRUNVI el derecho de superficie, pudiendo, en su caso, acudir al desahucio por precario de los ocupantes.

La autorización de la hipoteca constituye también condición resolutoria de la misma, por lo que carecerá de validez caso de no haberse obtenido aquélla.

5. En todo caso, los responsables de dichos actos o contratos de cesión o gravamen no autorizados abonarán, además, a **IRUNVI** en concepto de sanción por incumplimiento contractual una cantidad equivalente al 20 por 100 del precio convenido o, en caso de no resultar conocido, del legal de la transmisión o deuda garantizada, ello sin perjuicio de las responsabilidades penales en que hubieren podido incurrir como defraudación u otros delitos en aplicación de lo dispuesto en el Código Penal en relación con la obtención y aplicación de subvenciones o fondos públicos.

TERCERA.- La vivienda objeto de la transacción, en régimen de derecho de superficie, está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de "Viviendas de Protección Oficial" y por consiguiente, las condiciones de utilización serán señaladas en la Calificación Definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos. El comprador ha sido expresamente informado de la Ley 7/1988 de 15 de Abril, publicada en el B.O.P.V. de 11 de Mayo de 1988, referida al derecho preferente de adquisición de las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de las Administraciones actuantes del País Vasco, a las cuales expresamente se les notifica por medio del presente contrato, de la transmisión, por deseo del vendedor.

CUARTA.- El vendedor se obliga a poner a disposición del comprador un ejemplar del presente contrato, debidamente visado por la Delegación Territorial de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de Gipuzkoa.

QUINTA.- El comprador conoce el Proyecto mencionado, el cual acepta plenamente, facultando al Sr. Arquitecto de las obras, para la introducción de modificaciones no sustanciales que fueren precisas y que convengan a mejorar el inmueble, al igual que la sustitución de algunos materiales previstos en el Proyecto que no supongan detrimento de la calidad de la obra, siempre que goce de la oportuna autorización administrativa al efecto.

SEXTA.- El vendedor se obliga a elevar a Escritura Pública el Contrato Privado de compraventa y a entregar las llaves de la vivienda, en el plazo de un mes, contado desde la fecha de obtención de la Calificación Definitiva. A modo únicamente orientativo, se indica que la vivienda objeto del presente contrato podría ser entregada en el mes de diciembre 2011.

SÉPTIMA.- La parte adquiriente, del derecho de superficie de la vivienda, se compromete a destinarla a domicilio habitual y permanente y a ocuparla en el plazo máximo de tres meses, contados a partir de la fecha de entrega de las llaves, salvo que medie justa causa, acreditando su residencia en ella mediante certificación municipal correspondiente, que se deberá presentar en el citado plazo de tres meses ante la Delegación Territorial. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

OCTAVA.- Los gastos concernientes a la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del Préstamo Hipotecario, serán en todo caso a cuenta del vendedor de la vivienda.

NOVENA.- La parte vendedora se reserva el derecho de otorgar y modificar la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal del edificio, sin que ésta circunstancia suponga cargo alguno por la parte compradora, salvo que fuera ella quien hubiera propiciado dicha modificación.

La parte vendedora establecerá las normas de Comunidad por las que deba regirse el Edificio y ellas se recogerán en la Escritura Pública de compraventa que al efecto y en su día otorgue la parte compradora. Los gastos de Comunidad se empezarán a satisfacer por el comprador desde el instante en que habilite la casa el primer inquilino o propietario, independientemente de que haya otorgado o no Escritura Pública la vendedora.

DÉCIMA.- La parte vendedora, "U.T.E. URANZU", se obliga a entregar los inmuebles objeto de este contrato, libre de toda carga y gravamen salvo el crédito hipotecario a subrogar en el comprador, y que se ha obtenido para la financiación de la construcción de esta promoción de viviendas, con garantía hipotecaria del solar o de la edificación, con la condición de que

tales cargas habrán de estar totalmente canceladas en el momento en que se formalice la Escritura Pública de Compraventa.

En el plazo máximo de un mes, a partir de la comunicación, por parte de la vendedora, de la Calificación Definitiva o de la terminación de las obras, el comprador vendrá obligado a otorgar la Escritura Pública de compraventa. Dicha escritura se otorgará ante el notario que designe el vendedor.

UNDÉCIMA.- Todos los gastos notariales, registrales y tributos que se devenguen, tanto del contrato de compraventa, como en su día de la Escritura que se eleve a Pública, serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte compradora, a excepción de la plusvalía municipal que será de cuenta de la parte vendedora.

DUODÉCIMA.- El comprador podrá instar la resolución del contrato en caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

DECIMOTERCERA.- Las partes contratantes se someten expresa y voluntariamente para cuantas cuestiones puedan derivarse del presente contrato a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de San Sebastián con renuncia expresa a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder.

POR LA PARTE VENDEDORA

POR LA COMPRADORA

D. Agustín Apaolaza Cigarán

D.