

# INDICE

---

1.- CONTRATO DE COMPRAVENTA

2.- MEMORIA DE CALIDADES

3.- PLANOS:

- \* SITUACION. EMPLAZAMIENTO
- \* URBANIZACION GENERAL
- \* ALZADOS
- \* PLANO DE PLANTA
- \* PLANO VIVIENDA
- \* PLANTA SOTANO



## **1.- CONTRATO DE COMPRAVENTA**

## **CONTRATO DE COMPRAVENTA**

En Castro Urdiales, a 4 de Junio de 2021.

### **REUNIDOS**

De una parte, \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio a los efectos del presente contrato en Castro-Urdiales (C.P. 39700), C/ \_\_\_\_\_, y con D.N.I. \_\_\_\_\_.

De otra parte, \_\_\_\_\_, mayor de edad, \*\*\*profesión\*\*\*, \*\*\*estado civil\*\*\* y con domicilio a los efectos del presente contrato en Calle \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, Cantabria, con D.N.I. número \_\_\_\_\_, con número de Teléfono móvil \_\_\_\_\_, y dirección de correo electrónico “\_\_\_\_\_”.

### **INTERVIENEN**

**DON** \_\_\_\_\_, en nombre y representación de "URDICAM PROMOCIONES, S.L.", como Administrador Solidario, constituida en virtud de Escritura autorizada el día 9 de Julio de 1.996 ante el Notario de Castro-Urdiales, D. José Graiño Ferreiro, nº \_\_\_\_\_ de su protocolo, con domicilio social en Castro-Urdiales, C/ \_\_\_\_\_, y CIF nº \_\_\_\_\_. Inscrita en el Registro Mercantil de Santander al Tomo \_\_\_\_\_, Folio \_\_\_\_\_, Hoja \_\_\_\_\_. Teléfono móvil: \_\_\_\_\_. Email: “\_\_\_\_\_”

**DON** \_\_\_\_\_, en su propio nombre y derecho.

## EXPONEN

**I.-** Que URDICAM PROMOCIONES, S.L., es propietaria de la finca sita en Castro-Urdiales, que se describe:

URBANA EN CASTRO-URDIALES. PARCELA 6 y 7 PERTENECIENTE A LA U.E. 1.24 DE LA ZONA DEL CHORRILLO, de esta ciudad de Castro-Urdiales. De una superficie de 1.335'07 m<sup>2</sup>, con capacidad edificatoria sobre rasante de 3.059'45 m<sup>2</sup>. En esta edificabilidad no se ha computado el aprovechamiento bajo cubierta. Linda: al Norte, con calle Cantabria; al Sur, con Avenida de la Libertad y Parcela III de la U.E. 1.26 de Urdicam Promociones, S.L.; al Este, Parcela III de la U.E. 1.26 de Urdicam Promociones, S.L.; y al Oeste, con calle Los Caseríos y Avenida de la Libertad.

Tipología edificatoria: Edificio plurifamiliar de forma acomodada a las alineaciones fijadas por el planeamiento y el Estudio de Detalle, planta baja más tres alturas, existiendo la posibilidad de adecuar el uso de la planta del bajo cubierta al uso residencial. Es posible construir bajo rasante hasta dos plantas de sótano con uso de aparcamiento de vehículos o trasteros. El Estudio de Detalle no fija alineaciones en esta parcela salvo las que se desprenden de separaciones a linderos. La edificación habrá de disponer de una misma alineación con respecto a los viales que atraviesan la unidad. Esto es, deberá alinearse a la acera de dicho vial o retranquearse tres metros.

Referencia catastral: \_\_\_\_\_

Título: Escritura de Agrupación otorgada el día 26 de Abril de \_\_\_\_\_ ante el Notario de Castro-Urdiales, D. José Graiño Ferreiro, nº \_\_\_\_\_ de su protocolo, cuya copia autorizada se acompaña.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Castro-Urdiales al Tomo \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_, Folio \_\_\_\_\_, Finca \_\_\_\_\_, Inscripción 1ª.

CARGAS: Con independencia de las posibles afecciones fiscales vigentes, el inmueble, que se está dentro de la zona de policía de 100 ms de anchura del arroyo El Chorrillo, se encuentra libre de cargas, salvo las afecciones urbanísticas y servidumbre de medianería, en los términos que figuran en la nota simple que se adjunta al presente contrato.

**II.-** Sobre dicha parcela URDICAM PROMOCIONES, S.L. está promoviendo la construcción de un edificio autorizado por licencia de obras del Ayuntamiento de Castro-Urdiales, según Decreto del Concejal delegado UOA N° 479/2021 de fecha 26 de Abril de 2021, y autorización de la Confederación

Hidrográfica del Cantábrico para la ejecución de las obras de construcción del edificio según resolución de fecha 3 de Abril 2019, de conformidad al proyecto de obras redactado por el Arquitecto Superior D. Juan José Angulo Varas, Colegiado nº 1.656 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y con despacho profesional en la Calle Antonio Burgos, nº 8 – 1º A de Castro Urdiales; siendo el mismo el director técnico de la obra.

**III.-** Formando parte de la descrita edificación se encuentra el elemento siguiente:

PISO TIPO \_\_\_ de la PLANTA \_\_\_ del PORTAL \_\_\_ (\_\_\_\_\_) de una superficie aproximada de \_\_\_\_\_ M2 UTILES y de \_\_\_\_\_ M2 CONSTRUIDOS.

GARAJE Nº \_\_\_ de la PLANTA SEMISÓTANO - \_\_\_ de una superficie aproximada de \_\_\_\_\_ M2 UTILES.

TRASTERO \_\_\_ de la PLANTA \_\_\_ de una superficie aproximada de \_\_\_\_\_ M2 UTILES.

Se unen a este contrato, como parte integrante del mismo, Planos de situación y emplazamiento, urbanización general, alzados, de planta de la vivienda, planta de sótano donde se sitúa la plaza de garaje, los planos de vivienda, garaje, trastero y la Memoria de Calidades.

Los Proyectos Básico y Ejecución de Obra, de Actividad de Garajes y de Telecomunicaciones y así como la licencia de obras y autorización de la Confederación Hidrográfica, han podido ser examinados por el comprador y están a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de las viviendas en la oficina de venta, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad del vendedor.

**IV.-** Estando interesado DON \_\_\_\_\_ en la adquisición de los indicados elementos; los comparecientes han convenido la compraventa de los mismos. Compraventa que se lleva a efecto, bajo las siguientes

## CLAUSULAS

### **PRIMERA- OBJETO DE COMPRAVENTA.**

URDICAM PROMOCIONES, S.L. vende a **DON** \_\_\_\_\_ que compra los elementos descritos en el Exponente III de este contrato, como cuerpo cierto, con cuantos usos, derechos, servicios y servidumbres le sean inherentes y resulten del Proyecto de Ejecución o de las normas urbanísticas aplicables, y que con relación al valor total de la urbanización a la que pertenece, se le designará una participación, que será determinada por la vendedora al otorgar la Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva y División de Propiedad Horizontal.

### **SEGUNDA.- OBRAS DE EDIFICACION.**

La edificación se construirá de conformidad al proyecto de obras redactado por el Arquitecto mencionado en el Exponente II de este Contrato y con sujeción a la licencia de obras; proyectos y licencias, que han sido entregados y/o puestos a disposición para su consulta y examen, y que declara conocer el comprador.

Ambas partes facultan al Arquitecto redactor del Proyecto y Director Técnico de la obra, para que pueda variar las técnicas de construcción y materiales que figuran en el Proyecto, siempre y cuando cumplan con el Código Técnico de la Edificación. Igualmente se le autoriza para que pueda realizar las modificaciones que vengan impuestas por necesidades legales o administrativas, así como por el ajuste de medidas que sean necesarias o el diseño de elementos constructivos. En ambos casos, dichas modificaciones no supondrán merma en la calidad de la obra y sin que ello implique modificación en el precio pactado.

El comprador no tendrá derecho de exigir modificación alguna o alteración del proyecto de obras, ni a exigir que se introduzcan mejoras en el objeto de la venta, salvo acuerdo expreso de las partes; y en este caso, si el comprador encargare a la vendedora la realización de mejoras, éstas serán totalmente a costa y a cargo del comprador, estando éste obligado a su pago en la forma que se determine entre las partes, de conformidad al presupuesto que elaborará la vendedora y aceptará la compradora.

**TERCERA.- PRECIO, IMPUESTOS Y GARANTIA DE LOS PAGOS A CUENTA.**

El precio de la presente compraventa se fija, de común acuerdo, en la cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_ Euros); cantidad que habrá de incrementarse con el IVA, al tipo vigente del 10%.

Cualquier modificación en el tipo impositivo del IVA, o impuesto que le sustituyere, que se produzca con posterioridad a la firma del presente contrato, supondrá la liquidación correspondiente en el momento de devengo de dicho impuesto.

A título informativo, se hace constar que a la vivienda le corresponde un valor de \_\_\_\_\_ €, a la plaza de garaje un valor de \_\_\_\_\_ € y al trastero un valor de \_\_\_\_\_ €; cantidad que habrá de incrementarse con el IVA, al tipo vigente del 10%.

El comprador hará efectivo el precio e IVA de la siguiente manera:

.- 3.000 €, entregados a la firma del Contrato de Reserva el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

.- 300 €, correspondientes al IVA de la cantidad entregada en concepto de reserva y que se entregan a la firma del presente contrato.

.- \_\_\_\_\_ € (10% del precio), más su IVA correspondiente, a la firma del presente contrato.

.- \_\_\_\_\_ € (4% del precio), más su IVA correspondiente, antes del día \_\_\_\_\_.

.- \_\_\_\_\_ € (4% del precio), más su IVA correspondiente, antes del día \_\_\_\_\_.

.- \_\_\_\_\_ € (4% del precio), más su IVA correspondiente, antes del día \_\_\_\_\_.

.- Y el resto, \_\_\_\_\_ €, más el IVA correspondiente, a la firma de la Escritura de Compraventa.



En cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, las cantidades a entregar a cuenta del precio se abonarán por el comprador mediante ingreso/transferencia en la cuenta especial nº ES75 0128 0393 1101 0004 7774, a nombre de URDICAM PROMOCIONES, S.L., abierta en la entidad Bankinter, S.A., y quedan garantizadas, junto con el interés legal correspondiente e incluidos los impuestos aplicables mediante avales bancarios de dicha entidad, que serán entregados al comprador en el plazo máximo de 20 días hábiles a contar desde la fecha del ingreso efectivo en la cuenta designada.

El último pago, es decir, el que ha de realizarse al momento del otorgamiento de la Escritura Pública, se efectuará mediante cheque bancario.

En el momento de firma de la Escritura Pública y entrega de las llaves, el comprador se obliga a devolver al vendedor los avales que haya recibido. Sin este requisito no se podrá formalizar la Escritura Pública y entrega de llaves, salvo en el supuesto de pérdida o extravío de los citados avales, en cuyo caso la firma de la Escritura Pública de Compraventa y recepción de las llaves, implicará automáticamente la renuncia y anulación de los avales entregados, que quedarán sin efecto.

En el supuesto de que una vez requerido para la firma de la Escritura Pública de Compraventa el comprador no compareciera a la misma, bastará para cancelar, y dejar sin efecto los avales entregados, la presentación a la entidad avalista de la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculden para la ocupación de la vivienda por el órgano administrativo competente, y del requerimiento efectuado por la sociedad vendedora al comprador para comparecer ante el Notario con el objeto de firmar la Escritura Pública de Compraventa.

#### **CUARTA.- POSIBILIDAD DE SUBROGACION EN EL PRESTAMO HIPOTECARIO.**

Si la vendedora obtuviere préstamo hipotecario sobre el elemento objeto de venta, el comprador podrá subrogarse en dicho crédito o abonar íntegramente el precio de la compraventa. En este último caso, la vendedora le transmitirá a la firma de la Escritura Pública de Compraventa el objeto vendido libre de cargas y gravámenes, siendo de su cuenta los gastos notariales, registrales, bancarios, fiscales y demás que se generen por la cancelación de la hipoteca, si es que la hubiere.

Para el supuesto de que el comprador se subroga en el préstamo hipotecario, serán de su cuenta todos los gastos e impuestos que se deriven de dicha subrogación.

La vendedora no se responsabiliza del consentimiento del Banco hipotecante a la subrogación hipotecaria prevista en esta cláusula.

#### **QUINTA.- PLAZO DE EJECUCION.**

El plazo de ejecución material de la obra se establece en veintiséis (26) meses, a contar desde la fecha de recepción del Acta con el visto bueno del Replanteo, es decir, a contar desde el día 7 de Mayo de 2021.

Concluida la ejecución material y obtenido el certificado final de obra, y demás documentos necesarios a aportar, para la concesión de licencia de primera ocupación, según establecen las ordenanzas municipales, el vendedor deberá solicitar en el plazo máximo de tres (3) meses la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

La obra estará terminada cuando se hayan obtenido dichos permisos; por lo que el plazo previsto para que el objeto venta esté en disposición del ser entregado se establece en treinta y cuatro (34) meses desde el día 7 de Mayo de 2021.

En el supuesto de que la vendedora no tenga en disposición de entrega el objeto de compraventa en los treinta y cuatro (34) meses, se pacta expresamente entre las partes que se otorgará una prórroga de dos (2) meses a la vendedora para que en este tiempo termine la construcción y/o tramitación y obtención de los permisos necesarios para la entrega de los inmuebles objeto de compraventa.

No obstante lo anterior, si la parte vendedora terminara la construcción y contara con todos los permisos antes del vencimiento de los plazos indicados, podrá realizar la notificación para la entrega y escrituración de los inmuebles objeto de compraventa.

El vendedor se obliga a entregar el objeto de compraventa al comprador en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde la concesión de la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

Si por causas de fuerza mayor, caso fortuito o por causa ajena a la vendedora ésta no pudiese tener el objeto de venta en disposición de ser entregado en el plazo previsto; el plazo de entrega se ampliará hasta la fecha que resulte de sumar al plazo pactado, el tiempo que haya durado la causa de fuerza mayor, caso fortuito o causa ajena a la vendedora. A tal efecto las partes hacen constar que se considerará causa de fuerza mayor, entre otras, la paralización de la vida laboral y/o administrativa y/o social por causa de cualquier pandemia o epidemia; la huelga

general y/o en los sectores de la construcción, transportes, proveedores de materiales y gremios necesarios o vinculados con la construcción y/o edificación, etc...; la paralización judicial o administrativa de la obra; así como periodos intensos o prolongados de inclemencias meteorológicas que impidan y/o retrasen el buen ritmo de las obras. Tampoco se considerará como causa imputable al vendedor el retraso por la administración competente en el otorgamiento de las licencias y autorizaciones precisas para la utilización de la vivienda.

En cuanto al plazo máximo de entrega indicado, se entenderá cumplido una vez realizada la notificación escrita a la compradora para la escrituración.

#### **SEXTA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.**

El incumplimiento por parte del comprador de sus obligaciones de pago en la forma prevista en la Cláusula Tercera y Décima, y demás obligaciones asumidas con la firma del presente Contrato, tendrá el carácter de condición resolutoria explícita; pudiendo la vendedora optar entre exigir el cumplimiento de la obligación o resolver automáticamente el Contrato de Compraventa presente.

Para el caso de que la parte vendedora optase por exigir el cumplimiento del Contrato, las cantidades pendientes de pago devengarán un interés igual al interés legal del dinero vigente al momento en que se efectúe el pago desde la fecha en que debió efectuarse el mismo y hasta que efectivamente se abone. Es decir, desde que el comprador haya sido requerido para el pago y otorgamiento de la Escritura Pública y hasta que efectivamente se efectúe el pago y se eleve la compraventa a Escritura Pública. Ello en concepto de cláusula penal por indemnización de daños y perjuicios.

Y en caso de resolución del Contrato y una vez efectuada la notificación a la que se refiere el Art. 1.504 del Código Civil y Art. 59 del Reglamento Hipotecario, la vendedora podrá disponer libremente del objeto de la presente compraventa y retendrá para sí, con pérdida para el comprador, el 50% de las cantidades que el comprador hubiese entregado a cuenta del precio, hasta la fecha de resolución. Ello en concepto de cláusula penal por indemnización de daños y perjuicios. Procediéndose a la devolución al comprador del 50% de las cantidades entregadas a cuenta del precio.

Resuelta la compraventa, la parte vendedora queda expresamente autorizada para proceder a la cancelación de los avales bancarios a los que se hace referencia la Cláusula Tercera del presente Contrato ante la entidad financiera avalista, acompañando a tal efecto copia del Contrato y del requerimiento fehaciente de pago o de comparecencia ante el Notario con el objeto de firmar la Escritura Pública de Compraventa que justifique la resolución.

En el supuesto de que fuere la parte vendedora quien incumpliere su obligación de entregar el objeto de compraventa en el plazo fijado en la Cláusula Cuarta, incluida la prórroga, y demás obligaciones asumidas con la firma del presente Contrato, salvo por causa de fuerza mayor, el comprador podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o resolver el mismo.

Si optare por exigir el cumplimiento del Contrato, el precio aplazado devengará un interés anual negativo igual al interés legal del dinero vigente ese momento desde que debió otorgarse la Escritura Pública y abonarse el resto del precio y hasta que efectivamente se solemnice la compraventa y se acepte el pago. El interés negativo se irá restando del precio aplazado. Ello en concepto de cláusula penal por indemnización de daños y perjuicios.

En caso de optar por la resolución, la vendedora devolverá al comprador todas las cantidades entregadas a cuenta del precio, más el interés legal de dinero vigente al momento de esa fecha, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, pactándose como cláusula penal.

La devolución de dichas cantidades se efectuará contra la entrega por parte del comprador del aval o avales bancarios a los que hace referencia la Cláusula Tercera de este Contrato. En su defecto, la vendedora queda expresamente autorizada a solicitar la cancelación del citado aval a la entidad financiera avalista, acompañando a tal efecto copia del presente Contrato, copia de la notificación del comprador instando la resolución, y copia de los documentos acreditativos de la devolución o puesta a disposición de la parte compradora de las cantidades objeto de devolución.

Para poder resolver el contrato por las causas de incumplimiento indicadas en esta cláusula, la parte que desee resolver el contrato deberá haber efectuado requerimiento para el otorgamiento de la Escritura Pública. Si no se efectúa dicho requerimiento previo por la parte que pretenda resolver el contrato, no podrá ejercitar la facultad de resolución.

Todos los gastos de cualquier índole (fiscales, notariales, judiciales, honorarios profesionales, etc...) que se originen con motivo de la resolución o exigencia del cumplimiento del contrato, serán de cuenta de la parte cuyo incumplimiento motive la resolución o exigencia del cumplimiento.

### **SEPTIMA.- APODERAMIENTO Y AUTORIZACIONES.**

El comprador autoriza expresa e irrevocablemente, tan ampliamente como en Derecho se requiera, incluso notarialmente si fuera necesario, al vendedor para que:

.- Otorgue e inscriba en el Registro de la Propiedad las Escrituras Públicas de constitución y/o modificación de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y su Reglamento de Régimen Interior; determinando o variando los coeficientes de participación en los elementos comunes y constituya las servidumbres precisas a favor de empresas suministradoras o aquellas que sean exigidas por la autoridad pública o normativa urbanística. Otorgue cuantas Escrituras fueran precisas o convenientes de subsanación, modificación o ampliación de las anteriores por exigencias de orden técnico o jurídico, siempre que tales modificaciones no alteren de forma significativa el inmueble objeto del presente Contrato. La vendedora deberá poner a disposición del comprador copia de los documentos públicos que otorgue de acuerdo con lo anterior.

.- Gestionar la obtención de un préstamo hipotecario sobre la finca en la que se está construyendo la edificación y sobre la propia edificación al que pertenece el presente objeto de venta, por la cuantía y condiciones que la vendedora y entidad bancaria concesionaria del préstamo concierten. Así como para que perciba íntegramente el importe del préstamo, y para que pueda dividir y distribuir dicho préstamo en la forma que estime conveniente, entre las distintas dependencias o elementos que integren la edificación.

.- Convoque la primera reunión de copropietarios a fin de constituir la Comunidad y designar Presidente, Secretario y Administrador, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

.- Comparezca en nombre y representación del comprador y vote respecto de todos los asuntos que se decidan en la Junta de Propietarios en la que se constituya la Comunidad y se designen los cargos de representación y administración, así como en cualesquiera otras reuniones de la Junta que tengan lugar antes de la entrega del inmueble al comprador.

.- Lleve a cabo, por sí o por medio de terceros, la administración del edificio, así como la tramitación del alta fiscal, hasta que se ceda dicha administración a la Comunidad de Propietarios.

.- Contrate en nombre de la Comunidad y por el tiempo imprescindible los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio, incluida la póliza

de un seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio y los servicios de vigilancia oportunos; así como los servicios necesarios para el buen funcionamiento tanto del inmueble como del conjunto edificatorio en que se enclava el mismo.

.- Coloque en la fachada y cubierta del edificio o edificios de la promoción o zonas comunes los carteles, anuncios y rótulos que tenga por conveniente.

### **OCTAVA.- ESCRITURA PÚBLICA.**

Si bien la elección de Notario corresponde a la compradora, las partes acuerdan que, en principio y por razones de economía y eficacia, deberá ser aquél que disponga de todos los antecedentes generales del título o de la financiación hipotecaria.

La Escritura Pública de Compraventa se otorgará en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde la obtención de la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

Dicha Escritura Pública se otorgará de forma simultánea al pago del resto del precio pendiente de abono y devolución de los avales y supondrá la entrega de las llaves y posesión del objeto de compraventa, por lo que la parte compradora no podrá transmitir por ningún medio o gravar el inmueble en tanto no se otorgue la citada Escritura.

Todos los gastos, incluyendo aranceles registrales, gestorías, etc..., e impuestos derivados del otorgamiento de la Escritura y transmisión del inmueble serán satisfechos por la parte compradora, salvo el Impuesto sobre Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o Plusvalía Municipal que será de cuenta de la parte vendedora.

De igual forma será de cuenta de la parte compradora los gastos, tasas o arbitrios o impuestos y la gestión, contratación y pago de los suministros individualizados necesarios para el servicio de la vivienda, tales como electricidad, agua, gas, teléfono, etc...

A partir del otorgamiento de la Escritura Pública, la parte compradora tendrá la obligación de contribuir a los gastos comunes del inmueble, así como también serán de su cuenta y cargo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, arbitrios municipales, tasas, contribuciones especiales y exacciones parafiscales, estatales, provinciales o locales y cualesquiera otros impuestos que graven la propiedad del

elemento objeto de venta, ello con independencia de que el comprador ocupe o no el objeto de venta.

A la firma de la Escritura Pública de Compraventa la parte vendedora entregará copia del correspondiente Libro del Edificio, así como de la póliza de seguro que cubra las garantías exigidas en el Artículo 19.1 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y que son las siguientes:

.- Durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

.- Durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

.- Y durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

#### **NOVENA.- VISITA AL OBJETO DE VENTA Y REPARACIÓN DE DEFICIENCIAS.**

Antes del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y en la fecha que ambas partes convengan, visitarán el inmueble, por sí o por persona debidamente autorizada al efecto, a fin de formalizar “acta de recepción”, en la que se hará constar el estado del inmueble y sus instalaciones.

Igualmente la vendedora podrá solicitar a la parte compradora que, en el plazo máximo de 15 días a contar desde el otorgamiento de la Escritura de Compraventa, manifieste por escrito las posibles deficiencias observadas en el inmueble a los solos efectos de poder facilitar su pronta reparación, en el caso en que resulte obligada a ello. En caso de que no se produzca reclamación alguna, la vendedora quedara libre de cualquier reclamación que podría efectuarse posterior a la fecha.

Ambos casos no supondrán merma alguna de los derechos que al comprador le otorga la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

#### **DECIMA.- INFORMACION AL COMPRADOR.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1/2006, de 7 de marzo, de Defensa de los Consumidores y Usuarios, se deja expresa constancia de lo siguiente:

a) El comprador no soportará los gastos de titulación que correspondan legalmente al vendedor.

b) Del contenido de los Artículos 1.279 y 1.280/1 del Código Civil, que establece lo siguiente:

Art. 1.279.- 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. 1.280.- Deberán constar en documento público: 1º) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

c) El derecho a la elección de Notario corresponde al comprador, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

d) Que se encuentran a disposición del comprador todos los documentos exigidos en la citada Ley.

#### **DECIMOPRIMERA.- PROTECCION DE DATOS Y COMERCIO ELECTRONICO.-**

Los datos de carácter personal que aparecen reflejados en el presente contrato, estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de Diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.

El comprador autoriza al vendedor a ceder los datos de carácter personal consignados en este contrato a otras sociedades, con el fin de que las mismas puedan suministrar al comprador información publicitaria sobre servicios de



telecomunicaciones, eléctricos u otros de carácter dotacional, así como ofertas o promociones especiales relacionados con su condición de cliente de URDICAM PROMOCIONES, S.L. También autoriza el comprador a que sus datos de carácter personal puedan ser cedidos a entidades financieras, aseguradoras, de mediación en seguros privados o establecimientos financieros de créditos con quienes el vendedor concierte préstamos hipotecarios, seguros o cualquier otro tipo de operación financiera que tenga su causa en el presente contrato de compraventa. Quedando informado el comprador de su derecho de oposición, acceso, rectificación y cancelación respecto de dichos datos en los términos previstos en la Ley; pudiendo ejercitar este derecho por escrito mediante carta dirigida al comprador.

Conforme a lo establecido en la Ley 34/2.002, de Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico, el comprador autoriza expresamente al vendedor, el envío de comunicaciones comerciales a la dirección de correo electrónico facilitada por el comprador.

#### **DECIMOSEGUNDA.- NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALES Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de Abril, sobre Prevención de Prevención de Capitales y Financiación del Terrorismo, el comprador deberá poner a disposición del vendedor, con al menos quince (15) días de antelación al otorgamiento de la Escritura de Compraventa, toda la información y documentación que le sea requerida por éste para cumplir con sus obligaciones en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

En particular, la información incluirá, sin carácter limitativo, la acreditación por parte del comprador de los siguientes extremos:

- .- Origen de los fondos que vayan a destinarse al pago del precio.
- .- Origen del patrimonio del comprador.
- .- Licitud del origen de los fondos y patrimonio.
- .- Propósito de la relación de negocio.
- .- Titularidad real del comprador.

Igualmente, el Vendedor podrá requerir cualquier otra información o documentación que resulte adecuada para verificar la lógica económica de la operación y su congruencia con la información disponible del comprador.

La obligación aquí pactada comprenderá, en su caso, la actualización de la información y documentación que hubiera podido presentarse o entregarse con carácter previo a la firma del presente Contrato.

Las obligaciones del Comprador establecidas en esta Cláusula constituyen para el Vendedor una obligación esencial del Contrato, por lo que su incumplimiento constituye justa causa de resolución, y un requisito previo e ineludible para el otorgamiento de la Escritura Pública, que opera a modo de condición resolutoria con las consecuencias previstas en la Cláusula Sexta.

En consecuencia, el Comprador reconoce y acepta que el Vendedor puede resolver unilateralmente el Contrato, por la mera invocación de esta Cláusula, notificándolo de forma fehaciente al Comprador, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- .- Que el Comprador no aporte la totalidad de la información o documentación requerida, o
- .- Cuando la información y/o documentación aportada no sea suficiente a juicio del Vendedor para cumplir con sus obligaciones de diligencia establecidas por la normativa de Prevención de Blanqueo de Capitales.

Ejercitada la facultad de resolución prevista en esta Cláusula, el Vendedor entregará o pondrá a disposición del Comprador el 50% de las cantidades que éste hubiera entregada a cuenta del precio, y sin que el Comprador pueda exigir ninguna responsabilidad adicional con fundamento en la indicada resolución.

#### **DECIMOTERCERA.- DIRECCIONES A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.**

A efectos de cuantas notificaciones y requerimientos tengan su causa en el presente documento, las Partes designan los domicilios, número de teléfono y dirección de email expresados en el encabezamiento de este documento.

Las partes expresamente acuerdan que todas las notificaciones o intento de las mismas, se realizarán por escrito y se enviarán por correo electrónico, correo certificado o burofax, aceptando o dándolas por buenas aunque el destinatario no confirme su recepción o rehúse las mismas.

#### **DECIMOCUARTA.- FUERO.**

Con renuncia a cualquier otro fuero que les pudiese corresponder, las partes se someten expresamente, para cualquier cuestión que surgiere con motivo del cumplimiento o interpretación de este Contrato, a los Juzgados de Castro-Urdiales en el ámbito de sus competencias.

Y en prueba de conformidad, los comparecientes firman el presente Contrato, por duplicado, en el lugar y fecha del encabezamiento.