

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En, a..... de, 200.....

De un lado, la parte compradora

D/D^a., con DNI/NIFy estado civil.....y domicilio enC.P....., C/ o Plaza nº.....,letra....., nº de teléfono.....por sí/representada por D/D^a....., con DNI/NIF....., según poder otorgado ante el Notario de....., D/D^a.....,nº de protocolo....., en fecha

Y

D/D^a, con DNI/NIF....., cónyuge/pareja estable del anterior, con régimen económico matrimonial (rellenar en el caso de que los adquirentes sean matrimonio), y domicilio en C.P....., C/ o Plaza nº.....,letra....., nº de teléfono....., por sí/representada por D/D^a.....con DNI/NIF....., según poder otorgado ante el Notario de D/D^anº de protocolo....., en fecha.....

Designan que el domicilio a efectos de notificaciones es.....

De otro la parte vendedora

D. Jesús María De Pablos Arricivita, con NIF 15.803.757-C, actuando en representación de Atalaya de Peralta, S.L., CIF B-31410541, según poder otorgado ante D. Rafael Salinas Frauca, Notario de Peralta (Navarra), en escritura de fecha 14 de junio de 2001, con nº de protocolo 660/2001, en su calidad de Administrador Único de la mercantil citada, en adelante vendedora con domicilio en Peralta, C.P 31350, calle Dabán, nº 12 inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 253, folio 114, hoja NA-5488.

Aseguran los comparecientes la vigencia de sus cargos y facultades y no haber variado la capacidad de la sociedad que representan.

Manifiestan que comunicarán a la otra parte cualquier modificación que se produzca en el domicilio designado a efectos de notificaciones.¹

EXPONEN

Primero – Que la parte vendedora está construyendo viviendas de protección oficial de régimen general en la calle Royuela, s/n de Peralta (Navarra), sobre un solar inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Tafalla en el tomo 2054, libro 181, folio 130, finca número 11.482 de Peralta.

¹ Las notificaciones se deberán realizar por cualquier medio que permita dejar constancia del intento de las mismas.

Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la siguiente vivienda de protección oficial:

Vivienda sita en edificio de la calle Royuela, s/n, de Peralta (Navarra), señalada con el número y letra ..., consta de habitaciones y ocupa una superficie útil de m².

Asimismo y como anejo/s dispone de un trastero de m² útiles.

Segundo – Que la vivienda y sus elementos comunes y anejos descritos están en fase de construcción

La vivienda y sus anejos se encuentran sin inscribir en el Registro de la Propiedad.

Calificación legal del edificio: Protección oficial de régimen general.

El edificio del que forma parte la vivienda y anejos descritos está amparado por el expediente nº 31/1-0021/06, provisto de cédula de calificación provisional de fecha 9 de noviembre de 2006.

Tercero – Que las obras de esta promoción en general y particularmente las relativas a la vivienda y anejos objeto del presente contrato se están ejecutando conforme al proyecto realizado por el arquitecto D. Iñigo Ondarra Uriarte, domiciliado a efectos profesionales en Pamplona, C.P. 31004, Avenida de la Baja Navarra, nº 44, bajo, cuyo nº de colegiado es el 1.494, habiéndose obtenido las licencias y autorizaciones administrativas legalmente exigibles, cuyas copias están a disposición del consumidor.

La construcción de la vivienda se encuentra en fase de final de colocación de tabiques interiores².

Cuarto – Que la construcción ha sido contratada con la empresa Construcciones Ibáñez Elizalde, CIF B-31846587, con domicilio en Miranda de Arga (Navarra) C.P. 31253, Avenida San Juan, nº 43 bis

Quinto – Que la parte vendedora ha obtenido un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda, y en su caso, anejos descritos con la Entidad Financiera Caja Rural de Navarra, con un tipo fijo/variable de interés nominal fijado inicialmente en el% anual, que equivale al% de TAE (Tasa Anual Equivalente), (revisable en períodos, conforme al tipo de interés vigente en cada período 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.

² Únicamente en el caso de viviendas en construcción.

Se adjunta extracto de las condiciones del préstamo facilitado por la entidad financiera.³

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, se ha gestionado con (entidad bancaria o caja de ahorros) la obtención del citado préstamo con la garantía hipotecaria de la vivienda descrita, con el tipo de interés fijado en el Convenio firmado por el Gobierno de Navarra con las entidades financieras.

Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de vivienda de protección oficial de régimen general y anejo descrito en el expositivo primero conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA – OBJETO DEL CONTRATO

La parte vendedora vende la vivienda de protección oficial de régimen general y los anejos reseñada/os en este contrato 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, anejos vendidos, y resulten del proyecto de edificación, de la calificación provisional de vivienda protegida, de las normas urbanísticas de la zona, y en su caso, en las zonas comunes de la urbanización, libre de arrendamientos 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- ENTREGA DE LA VIVIENDA Y ELEVACION A ESCRITURA PUBLICA.

La parte vendedora entregará a la parte compradora la vivienda y los anejos objetos del presente contrato antes del fin de junio de 2008, salvo que medie fuerza mayor, siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en la estipulación cuarta del presente contrato. En el caso de que el vendedor no pueda entregar la vivienda y anejos en la fecha prevista será de aplicación lo dispuesto en la estipulación novena.

La promotora se obliga a 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

³ Únicamente en el caso de que el préstamo hipotecario ya estuviera concertado en el momento de la firma de este contrato.

fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

TERCERA – PRECIO

3.1 - REGIMEN Y PRECIOS MAXIMOS DE LA VIVIENDA Y ANEJOS

La vivienda ha sido calificada provisionalmente por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, como vivienda protegida de protección oficial de régimen general mediante calificación provisional de fecha 23 de octubre de 2006 al amparo del expediente nº 31/1-0021/06.

El/los adquirente/s declara/n conocer los beneficios y obligaciones inherentes a dicho régimen, establecidos por las disposiciones generales para este tipo de viviendas y, en concreto, lo que a continuación se expone:

La vivienda y sus anejos están sujetos a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas protegidas establecido en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra y Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra. Por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta y renta no podrán exceder de los límites marcados en la normativa de aplicación (Artículos 15,16, y 17 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero).

3.2 – Precio y repercusión del IVA

El precio total, incluido IVA, acordado por las partes intervinientes asciende a euros, conforme al siguiente detalle:⁴

PRECIO DEPENDIENTE DE CADA VIVIENDA (VER PRECIOS EN HOJA DE PRESENTACIÓN DE LA CARTA ANTERIOR).

	Superficie útil	Precio	IVA	Total a abonar
Vivienda		€	€ (.....%)	€
Garaje		€	€ (.....%)	€
Trastero		€	€ (.....%)	€
Otras dependencias		€	€ (.....%)	€
TOTAL		€	€	€

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 (IVA) que grava las percepciones anticipadas y la entrega de la vivienda objeto del presente contrato.

⁴ Se deberá indicar el precio de cada finca o unidad registral.

La 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 del impuesto correspondiente al resto de la base imponible se devengará y repercutirá a la puesta de la vivienda en poder y posesión de la parte compradora, en cuyo momento la compradora efectuará el oportuno pago.

3.3 – Modificaciones del precio final 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.

CUARTA – FORMA DE PAGO

El pago se efectuará de la siguiente manera:

SE EXPRESA EN PORCENTAJES. EN EL CONTRATO IRÁ EN CIFRAS

- a) Préstamo cualificado 80%..... Euros.
- b) Resto: Aportación del comprador:
 - Entrada inicial: 20% menos el 100% de la subvención + IVA del 20%..... Euros.
 - Mensualidades: ninguna..... Euros.
 - Pago a la firma de escrituras: 80% + IVA del 80%.....Euros.
 - Subvención: LA QUE CORRESPONDA SEGÚN RENTA.....Euros.

Se deducirá del importe total de la venta cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta de éste antes de la formalización de la operación.

La promotora ha obtenido del Servicio de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, la autorización necesaria para poder percibir de la parte compradora durante el período de construcción, cantidades a cuenta del total que haya de satisfacer por el precio de la adquisición.

Las entregas a cuenta realizadas para la adquisición de la vivienda y anejos descritos en este contrato se garantizarán mediante aval otorgado por la entidad Caja Rural de Navarra, nº de póliza, entregando a la parte compradora, en este acto, acreditación documental de tal extremo.

Se deducirá del importe total de la venta cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta de éste antes de la formalización de la operación, constituyendo el presente documento la más eficaz carta de pago.

QUINTA – PRÉSTAMO HIPOTECARIO

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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 64 y siguientes del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero 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 conveniente a tales fines, siendo de cuenta del comprador todos los gastos derivados de la subrogación.⁵

El vendedor se obliga a facilitar al comprador cuanta documentación sea precisa para la formalización por éste de un crédito hipotecario.

SEXTA- INFORMACIÓN SOBRE EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

La parte vendedora se verá obligada a informar a la compradora sobre las condiciones de subrogación del préstamo con una antelación mínima de dos meses con respecto del otorgamiento de la escritura pública, obligándose la parte compradora a confirmar la subrogación en un mes desde el día en que fuese informada⁶

La cuantía máxima del mismo será equivalente al 80% del precio máximo de venta de las viviendas protegidas en primera transmisión, incluyendo garajes y trasteros vinculados en su caso, así como otros locales vinculados en el caso de viviendas unifamiliares. El plazo de amortización podrá ser de hasta treinta y cinco años, añadidos, en su caso, a un periodo de carencia de hasta tres años desde la formalización del préstamo al promotor.

El modo de calcular el tipo de interés efectivo durante el primer año del préstamo, así como la revisión anual del mismo hasta la amortización del préstamo se realizará de conformidad con los artículos 65 y 66 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero.

⁵ Unicamente en el caso de que el préstamo hipotecario no esté aún concertado en el momento de la firma del presente contrato de compraventa.

⁶ Desde que se prevea la posibilidad de ofrecer a la parte compradora la subrogación en el préstamo hipotecario concertado por la parte vendedora, aunque sea con anterioridad a los dos meses antes del otorgamiento de escritura pública, ésta tendrá a disposición de aquella la información referente a dicho préstamo hipotecario.

En caso de que el comprador no comunique nada a la parte vendedora dentro del plazo señalado, se entenderá que opta por no subrogarse en el préstamo hipotecario.

SEPTIMA.- AUTORIZACIÓN PARA LA PERCEPCIÓN DE SUBVENCIONES.

La parte compradora autoriza a la vendedora para que solicite, gestione y obtenga en su nombre, las subvenciones que le pudieran corresponder al amparo de la normativa existente.

Las ayudas así obtenidas se destinarán a disminuir la aportación inicial o las cantidades a abonar del precio que se entreguen directamente por el adquirente y no sean cubiertas por el préstamo hipotecario.⁷

OCTAVA – PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES

8.1 - Consulta del proyecto de obra

El proyecto de obra redactado y aprobado por el Arquitecto que figura en la parte expositiva de este contrato, conforme al cual se están efectuando las obras de edificación de la promoción y, en particular, la vivienda y anejos objeto de dicho contrato, está a disposición del comprador 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.

8.2 – 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 o se exijan por resolución administrativa o judicial firme, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este contrato y no hubieran sido previsibles, siempre y cuando se obtenga el visto bueno de la dirección técnica. Tales modificaciones, cuando sean motivadas por causas diligentemente no previsibles, deberán contar con la aprobación del adquirente si conllevan modificación del precio. La calificación definitiva vinculará a las partes a efectos de lo dispuesto en la presente estipulación.

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.

8.3 – Derecho de resolución

⁷ Las cantidades que se obtengan por dichos conceptos se especificarán y descontarán del precio establecido en la estipulación 3.2.

En el caso de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto del contrato y/o del precio, la parte compradora podrá optar por resolver el contrato de acuerdo con lo que se establece en el apartado tercero de la estipulación vigésimo cuarta.

8.4 – Modificaciones propuestas por el comprador

Cualquier modificación o reforma propuesta por el comprador y aceptada por el vendedor, siempre que se obtenga el visto bueno de la dirección facultativa, será 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.

La referida modificación deberá contar con la preceptiva autorización previa del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, sin cuyo consentimiento promotor y comprador no podrán convenir ninguna modificación.

NOVENA – ENTREGA

9.1- Entrega y otorgamiento de escritura pública.

La entrega de la vivienda se hará coincidir con el otorgamiento de escritura pública de compraventa que será autorizada por el notario elegido por la parte compradora, de conformidad con lo acordado en este contrato de compraventa.⁸

Se solicita expresamente ante los organismos que correspondan la aplicación a este contrato de la exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, así como de las bonificaciones fiscales establecidas para el régimen de viviendas protegidas correspondiente (de protección oficial, de precio tasado, de precio pactado, en su caso).

9.2- Plazo de entrega

La entrega de la vivienda se efectuará como máximo en la fecha pactada en este contrato, salvo que medie fuerza mayor y siempre que la parte compradora hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fechas.

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.

⁸ El comprador no podrá imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales de la compraventa. Asimismo, el vendedor deberá acreditar en el momento de entrega de la vivienda haber cancelado el préstamo hipotecario que tuviera concertado, en el caso de que no se fuera a producir la subrogación del comprador en el mismo.

La parte compradora deberá notificar a la vendedora en el plazo de un mes desde la fecha de entrega pactada en el contrato su decisión de exigir el cumplimiento del contrato o de conceder una prórroga si no ha sido entregada la vivienda. Si la parte vendedora no recibe notificación en el mencionado plazo, se entenderá que la compradora opta por conceder una prórroga, que se computará desde la fecha en que debió ser entregada la vivienda.

Los promotores dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la calificación provisional obtenida el 9 de noviembre de 2006 para terminar las obras y solicitar la cédula de calificación definitiva. No obstante, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá prorrogar los plazos indicados, a instancia del promotor, hasta un máximo de diez meses más.

9.3 – 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 fuerza mayor 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 legal sobre las cantidades satisfechas por el comprador hasta ese momento.

DECIMA – 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 Estatutos⁹ 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 compradora faculta a la vendedora para que, en su caso, nombre a un administrador con el objeto de convocar y dirigir la primera reunión de la Comunidad de propietarios, en la que se deberá ratificar tal nombramiento.

La parte vendedora o el administrador nombrado por la misma a tal efecto, 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 sí misma 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.

Asimismo, la parte compradora faculta expresamente a la parte vendedora para que en nombre de la Comunidad contrate, por el tiempo imprescindible, los

⁹ En el caso de que estuvieran ya redactados.

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.

UNDECIMA – 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 o 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 este contrato.

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 10 % 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 novena apartado 3 del contrato se devengarán a partir de la fecha en que aquél se produzca.

DUODECIMA – GASTOS

12.1 Gastos que ha de asumir la parte vendedora.

La parte vendedora abonará los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda.

Asimismo, la parte vendedora vendrá obligada a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda objeto de este contrato que se devenguen con anterioridad a la entrega de la vivienda.

12.2 Gastos que ha de asumir la parte compradora.

Los gastos derivados del alta en los suministros serán de cuenta y cargo de la parte compradora.

Asimismo, la parte compradora 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.

DECIMOTERCERA – TRIBUTOS Y OTROS GASTOS

13.1 Son de cuenta de la parte vendedora:

- Los gastos de la declaración de Obra, 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 de la parte compradora en dicho préstamo.
- El consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

13.2 Son de cuenta de la parte compradora:

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

ATENCIÓN, EL SIGUIENTE PÁRRAFO ENTIENDO QUE NO ES VÁLIDO PARA VPO RÉGIMEN GENERAL, YA QUE ESTÁN EXENTAS

- 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.

13.3 Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será abonado por quien corresponda con arreglo a la normativa vigente en cada momento.

DECIMOCUARTA – SUBSANACION 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 superior a quince días naturales, 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, y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

En el plazo de un mes desde la comunicación de las deficiencias, la vendedora comunicará la procedencia o no de la reparación de las deficiencias comunicadas y, en su caso, el plazo en que las mismas serán corregidas.

DECIMOQUINTA- TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, sobre tratamiento automatizado de los datos de carácter personal, el adquirente declara que los datos personales por él facilitados son ciertos y consiente expresamente en su tratamiento automatizado, autorizando a la parte vendedora su cesión a otras entidades u organismos, con el objeto de facilitar las diferentes operaciones que hayan de realizarse con motivo de la presente compraventa, contratación de servicios y suministros derivados de ella y subrogación de préstamo hipotecario"

DECIMOSEXTA - PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITAL.

De conformidad con lo establecido en la Ley 19/1993, de 28 de diciembre, Real Decreto 925/1995, de 9 de junio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 19/1993, Ley 19/2003, de 4 de julio, modificado por el Real Decreto 54/2005, de 21 de enero, así como de conformidad con las órdenes, instrucciones y directivas europeas y/o normativa concordante y complementaria, relativa toda ella a las medidas de prevención del blanqueo de capitales, la parte compradora en orden al cumplimiento de la citada normativa legal manifiesta en este acto que:

- actúa en su propio nombre y derecho,
- hace entrega a la suscripción de este contrato de fotocopia cotejada con el original de su documento nacional de identidad, permiso de residencia en vigor expedido por el Ministerio de Justicia e Interior, Pasaporte o documento de identificación válido en el país de procedencia que incorpore fotografía de su titular,
- se obliga en este acto a facilitar a la parte vendedora y/o órgano de control interno, cuantos documentos públicos o privados le requiera ésta para verificar el origen de los fondos para el cumplimiento de los pagos asumidos por ella en el presente contrato.

DECIMOSEPTIMA - REQUISITOS DE ACCESO A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Mínimos: (establecidos en el artículo 19 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero)

El /los adquirente/s declara/n no ser titular/es, ni ellos ni cualquiera de los miembros de su unidad familiar, del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo inadecuación de dicha vivienda a las necesidades de la unidad familiar que vengan determinadas por (rellenar solo la circunstancia que corresponda: Insuficiencia del número de metros cuadrados útiles por miembros de la unidad familiar/ Número de habitaciones de la vivienda/ Falta de adaptación a las necesidades de personas minusválidas/Deficientes condiciones constructivas o de habitabilidad /Situación fuera de ordenación urbanística/Ruptura de la unidad convivencial anterior/ Lejanía de las viviendas o partes alícuotas de las mismas adquiridas por herencia con respecto al lugar de residencia habitual/

Otras) y ofrece la vivienda o parte alícuota de la misma al Gobierno de Navarra o sociedad instrumental de éste.

Asimismo el/los adquirente/s declara/n no haber transmitido el dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años, salvo que la misma no haya generado ingresos superiores al 60% del precio de la vivienda con sus anejos que se adquiere en este momento.

DECIMOCTAVA - CONDICIONES DEL OFRECIMIENTO DE VIVIENDA O PARTE ALÍCUOTA DE LA MISMA (EN EL CASO DE QUE PROCEDA)

ESTA CLÁUSULA SE SUPRIMIRÁ, YA QUE NO PROCEDE AQUÍ.

El propietario que resulte adjudicatario de vivienda protegida deberá ofrecer en venta su vivienda o parte alícuota al Gobierno de Navarra, a Viviendas de Navarra S.A. u otra sociedad instrumental del Gobierno de Navarra a la que se encomiende esta función, al Ayuntamiento en que se ubique o a una sociedad instrumental de éste último. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, determinará la entidad a la que se deberá ofrecer la vivienda.

El precio y las condiciones de adquisición de la vivienda y anejos por dichas entidades serán las establecidas en el artículo 21 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero.

DECIMONOVENA - DESTINO DE LA VIVIENDA, RESIDENCIA Y OCUPACION

El adquirente se compromete expresamente a dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente y a ocuparla en el plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva, salvo en caso de demora superior a tres meses en la transferencia de la propiedad que resulte imputable al promotor, o a otra persona o entidad distinta del adquirente, o a cederla en arrendamiento en cuyo caso deberá formalizarse contrato y remitirse al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo al objeto de su visado administrativo.

A estos efectos, se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando ésta permanezca ocupada durante al menos nueve meses al año, salvo que medie justa causa. En ningún caso se admitirá como destino de las mismas la segunda residencia.

En cualquier caso, la parte compradora manifiesta conocer que el incumplimiento de los compromisos citados, así como el mantener habitualmente desocupada la vivienda, dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, implicará necesariamente la incoación del correspondiente expediente sancionador y la aplicación por tales causas de las

sanciones previstas en el artículo 34 y siguientes de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio.

Asimismo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra, podrá ser causa justificativa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, el hecho de desatender tres requerimientos sucesivos para destinar efectivamente las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente.

VIGESIMA - AUTORIZACION PARA PERCIBIR CANTIDADES A CUENTA

La parte vendedora ha obtenido del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, la autorización necesaria para poder percibir de la parte compradora o adquirente, durante el período de construcción, cantidades a cuenta del precio total pactado que no sea objeto del préstamo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero.

Las cantidades anticipadas se aplicarán únicamente a la construcción de las viviendas, debiendo ingresarse a tal fin en una cuenta bancaria especial c/c 3008 0025 47 1593190521, en la entidad financiera Caja Rural de Navarra, cuya exclusiva finalidad sea recibir dichas cantidades.

El cumplimiento de esta obligación se garantiza mediante aval solidario prestado por entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros o Cajas de Ahorros, o contrato de seguro constituido por entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros, que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas más los intereses legales correspondientes en caso de no obtenerse la calificación definitiva o no finalizar las obras dentro del plazo que se determine en la calificación provisional o en la prórroga autorizada.

VIGESIMOPRIMERA - VISADO DEL CONTRATO Y SU MODIFICACION

21.1 - Visado

La parte vendedora se obliga a poner a disposición del adquirente/adjudicatario un ejemplar del contrato debidamente visado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

El transmitente es responsable de la presentación de la solicitud de visado que deberá realizar en el plazo de 15 días desde la fecha de la suscripción del contrato de compraventa, adjudicación o adhesión, acompañado de los documentos establecidos en el artículo 43.3 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero.

La presentación del contrato de adquisición, adhesión o adjudicación para su visado conlleva implícitamente una autorización al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, para que pueda recabar del

resto de Departamentos del Gobierno de Navarra o de la Administración del Estado, aquellos datos del solicitante con trascendencia para el visado del mismo y para el acceso a la financiación cualificada.

El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, a la vista de la documentación presentada, visará los contratos cuando cumplan las condiciones establecidas. En otro caso, denegará mediante resolución motivada, el visado de todos o parte de los mismos. En caso de que el contrato contenga errores subsanables, se omita la presentación de algún documento necesario o resulte preciso recabar aclaraciones sobre aspectos relacionados con el proceso de selección y la aplicación del baremo, se concederá un plazo de subsanación de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que sean subsanadas las deficiencias, la solicitud de visado será denegada mediante resolución motivada.

La resolución de visado de contrato implicará la renuncia al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y al reconocimiento administrativo del cumplimiento de las condiciones legales exigidas para acceder a una vivienda protegida y de la correcta aplicación del baremo de acceso. Asimismo, conlleva la determinación del importe estimado de las ayudas públicas correspondientes.

21.2 - Modificación del visado

Cuando los adquirentes o adjudicatarios sean dos o más, la renuncia de alguno de ellos implicará la revisión de las condiciones de acceso a la vivienda protegida, así como de las ayudas recibidas. Estas últimas no podrán modificarse al alza en ningún caso.

En las promociones cuyas viviendas se hayan adjudicado mediante convocatoria pública y aplicación de baremo, una vez visados administrativamente los contratos de compraventa o adjudicación de las viviendas no se admitirán cambios de titularidad o renunciaciones de un titular a favor de otro titular, salvo venta autorizada dentro del precio máximo legal o donación autorizada, en ambos casos después de la escrituración y la calificación definitiva o subrogación "mortis causa". De no cumplirse esta condición, es decir, de apreciarse diferencias entre los términos del visado administrativo y el contrato correspondiente, no procederá el otorgamiento de la escritura pública ni su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

VIGESIMOSEGUNDA - DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Corresponden al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra, los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos.

La facultad de ejercitar el derecho de tanteo y retracto legal sobre las viviendas protegidas la podrá realizar dicho Departamento durante el plazo de cuarenta

días naturales a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la correspondiente comunicación, salvo que la misma sea incompleta o defectuosa.

Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo legal, El Gobierno de Navarra podrá notificar al interesado la renuncia a su ejercicio, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra.

El procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo así como el de retracto se efectuará conforme a lo previsto en los artículos 31 y siguientes de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio.

VIGESIMOTERCERA - PROHIBICIONES Y LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER

Las viviendas protegidas quedan sujetas a la prohibición de disponer a título gratuito durante el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva. Dicha prohibición afecta a las transmisiones de la propiedad y de derechos reales de uso y disfrute sobre la vivienda protegida.

Las transmisiones a título gratuito de la propiedad o derechos reales de uso y disfrute sobre viviendas protegidas, una vez transcurrido el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva, requerirá autorización previa del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

A estos efectos, se consideran incluidas en el concepto de transmisión a título gratuito, las transmisiones de propiedad o derechos reales que sean consecuencia de procedimientos de división o de ejecución.

El percibo de las ayudas económicas otorgadas por el Gobierno de Navarra, impide al adquirente la cesión por cualquier título de la vivienda, a excepción de las cesiones “mortis causa” durante el período de cinco años, a partir de la fecha de la calificación definitiva, salvo el reintegro de la cantidad percibida incrementada en los intereses legales desde su percepción fijados por la Administración central.

VIGESIMOCUARTA - RESOLUCION DEL CONTRATO

Los adquirentes de vivienda podrán instar la resolución de este contrato, en el caso de que se denegare la calificación definitiva o las obras no se terminasen dentro del plazo legal o prórrogas reglamentarias concedidas. Las cantidades recibidas e ingresadas en la cuenta del promotor en la entidad financiera le serán devueltas al adquirente, incrementadas en el 6% de interés legal correspondiente, más una cantidad equivalente al porcentaje establecido en la estipulación undécima en concepto de cláusula penal al promotor.

Si el adquirente insta la resolución del contrato por causa distinta a las recogidas en el párrafo anterior o al incumplimiento de la parte vendedora de sus obligaciones, ésta le reintegrará las cantidades abonadas hasta la fecha en

que se solicite la resolución, una vez deducido el 10 % en concepto de gastos de gestión. De la misma manera se fija como cláusula penal por incumplimiento por parte de la compradora, la indemnización a la parte vendedora, del tanto por ciento previsto en la estipulación undécima, sobre las cantidades que ésta hubiera debido satisfacer hasta el momento de la resolución, y ello, sin perjuicio, del reintegro de las cantidades entregadas a cuenta, mas los intereses legales.

El cumplimiento de la obligación de reintegro de las cantidades percibidas a cuenta y el interés de demora se garantizan mediante aval o póliza de seguro.

VIGESIMOQUINTA - DURACION DEL REGIMEN DE PROTECCION

Con carácter general, el régimen de viviendas protegidas tendrá un período de vigencia de treinta años a partir de la fecha de la calificación definitiva.

No obstante, el régimen de las viviendas protegidas se extinguirá por el transcurso de los períodos de duración que se indican en el artículo 26 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra y en el Anexo I del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda.

VIGESIMOSEXTA - 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 de Estella.

VIGESIMOSEPTIMA - ANEXO

Al presente contrato de compraventa se incorpora la documentación relacionada en el Anexo I, quedando constancia de la recepción por la parte compradora de la citada documentación por la firma de dicho anexo.

Ambas partes, firman el presente documento que se extiende por, en, a, de, de

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA