

**BORRADOR CONTRATO DE RESERVA  
DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ANEJOS VINCULADOS**

**En Getafe, a ..... de ..... de 201...**

**REUNIDOS**

**De una parte,** Don Jesús Alberto Sanz Muñoz, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Getafe (28901 – Madrid), Pl. Obispo Felipe Scío Riaza, nº 2 y D.N.I. número 50.078.372-N, en nombre y representación, en su condición de Gerente de la **Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.**, con domicilio en Getafe, Plaza del Obispo Felipe Scío Riaza, nº 2, 1ª planta y C.I.F. A-81783086, en adelante “la parte vendedora”.

**De otra parte,** D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, estado civil, con N.I.F.: \_\_\_\_\_, y Dª. \_\_\_\_\_, mayor de edad, estado civil con N.I.F.: \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificación en \_\_\_\_\_ -2890\_ - Getafe (Madrid), en su propio nombre y derecho. En adelante “la parte compradora”.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacitados para obligarse y,

**EXPONEN**

**I.-** Que la parte vendedora es propietaria de la finca ubicada en la parcela 1.4 / 1.7.2 dentro del ámbito de actuación AA01 “El Rosón”, en virtud de escritura pública de fecha treinta de enero de dos mil catorce, otorgada ante el Ilustre Notario D. Domingo Pérez del Olmo, con el número 152 de su protocolo e inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Getafe, al tomo 1348, libro 490, finca 33.705 / tomo 1364, libro 504, folio 44, finca 33.709.

**II.-** Que sobre la finca descrita en el expositivo I anterior, la parte vendedora es promotora de la construcción de 60 / 87 viviendas de protección pública (VPPL), garajes y trasteros.

**III.-** Que la parte vendedora dispone del proyecto realizado por OFS ARQUITECTURA, siendo los arquitectos Alfonso Orueta Jannone, con número de colegiado 2881 COAVN, Diego Fernández Vidaurre, con número de colegiado 2710 COAVN y Jaime Suescun Sánchez, con número de colegiado 2882 COAVN, para el desarrollo de viviendas de protección pública, garajes y trasteros vinculados en la parcela descrita en el Expositivo I anterior.

**IV.-** Que la parte vendedora ha obtenido Cédula de Calificación Provisional de viviendas con protección pública para dicha promoción 10-CV-00020.7/2015 / 10-CV-00019.5/2015.

V.- Que la parte compradora está interesada en la adquisición de una vivienda y anejos vinculados en dicha promoción, cuyos datos de identificación son los siguientes:

- Vivienda:

- ⇒ Portal: núm [ ]
- ⇒ Planta: [ ]
- ⇒ Letra: [ ]
- ⇒ Superficie construida: [ ] m2
- ⇒ Superficie útil: [ ] m2

- Garaje vinculado:

- ⇒ N° plaza: N° [ ]
- ⇒ Superficie útil computable: [ ] m2
- ⇒ Superficie útil real (según Calif. Prov.): [ ] m2

- Trastero vinculado:

- ⇒ N° trastero: N° [ ]
- ⇒ Superficie útil computable: [ ] m2
- ⇒ Superficie útil real (según Calif. Prov.): [ ] m2

VI.- Que la parte compradora declara:

- a) Conocer que los inmuebles citados están sujetos a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el régimen de protección al que se encuentran acogidos ([Decreto 74/2009, de 30 de julio](#)) y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva, no excediendo los precios de venta de los límites establecidos.
- b) Que las condiciones de utilización serán las señaladas en el documento administrativo por el que se reconozca definitivamente su derecho de protección; y
- c) Que los precios de venta y renta no podrán exceder en cada momento de los máximos legalmente autorizados.

En virtud de todo cuanto se ha expuesto, las partes han convenido el presente **contrato de reserva de vivienda de Protección Pública y anejos vinculados**, que se registrá por las siguientes

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- CONSENTIMIENTO**

La Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. se compromete a vender a la parte compradora la vivienda de protección pública y anejos vinculados descritos en el Expositivo V, como cuerpo cierto, conforme a las características que en ese y en los restantes expositivos se establece, con las obligaciones, cargas y derechos que le sean inherentes por ser vivienda de Protección Pública.

La parte compradora acepta en toda su integridad las características y circunstancias de la finca, así como, en su caso las modificaciones que pudieran producirse con respecto a los Planos de venta,

siempre que no se reduzca la superficie de la vivienda o anejos en más del cinco por ciento (5%), y/o siempre que obedezcan a exigencias técnicas o de los Organismos Públicos competentes con fuerza de obligar o a causas de fuerza mayor.

## **SEGUNDA.- PRECIO**

El precio de la vivienda y anejos vinculados es de [REDACTED] de euros ([REDACTED] €), más el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) calculado al tipo legal vigente en cada momento.

El anterior precio se desglosa individualmente para la vivienda, plaza de garaje y trastero vinculados a aquella, de la siguiente forma:

- Vivienda: [REDACTED] €
- Plaza de garaje: [REDACTED] €
- Trastero: [REDACTED] €

A la cantidad resultante habrá que añadirle el Impuesto sobre el Valor Añadido calculado al tipo legal vigente en cada momento.

## **TERCERA.- FORMA DE PAGO**

La parte compradora abonará el precio pactado a la parte vendedora de la siguiente forma:

1. La cantidad de [REDACTED] euros ([REDACTED] €), que corresponde al seis por ciento del valor de vivienda y anejos vinculados, más el tipo legal de IVA aplicable (10%) que asciende a [REDACTED] euros ([REDACTED] €), ya ha sido satisfecha con anterioridad a la firma de este documento mediante ingreso/transferencia en la cuenta de la entidad [REDACTED] nº [REDACTED] en fecha [REDACTED].
2. La cantidad de [REDACTED] euros ([REDACTED] €), que corresponde al tres por ciento del valor de vivienda y anejos vinculados, más el tipo legal de IVA aplicable a dicha cantidad, que deberá abonarse antes del treinta y uno de marzo de 2016.
3. La cantidad de [REDACTED] euros ([REDACTED] €), que corresponde al tres por ciento del valor de vivienda y anejos vinculados, más el tipo legal de IVA aplicable a dicha cantidad, que deberá abonarse antes del treinta de septiembre de 2016.
4. La cantidad de [REDACTED] euros ([REDACTED] €), que corresponde al tres por ciento del valor de vivienda y anejos vinculados, más el tipo legal de IVA aplicable a dicha cantidad, que deberá abonarse antes del treinta y uno de marzo de 2017.
5. Un quinto pago de [REDACTED] euros ([REDACTED] €) con carácter previo a la firma de las escrituras y que corresponde con el cinco por ciento del valor de vivienda y anejos vinculados más el tipo legal de IVA aplicable a dicha cantidad.
6. El IVA correspondiente al 80 % del valor de vivienda y anejos vinculados, el cual deberá abonarse también con carácter previo a la firma de las escrituras.
7. La cantidad correspondiente al 80 % del valor de la vivienda podrá abonarse mediante subrogación en el préstamo hipotecario que gravará dicha vivienda y que la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de

*Getafe gestionará con una entidad bancaria, en las condiciones que se pacten con la misma y que dicha entidad bancaria deberá explicar suficientemente a la parte compradora. En caso de que la parte compradora no pudiera subrogarse por el total pendiente de pago recogido en este punto podrá hacerlo por menos cantidad, previa autorización de la entidad financiera, debiendo abonar el resto a la EMSV con carácter previo a la firma de las escrituras. Este pago también podrá realizarse mediante cheque nominativo conformado a favor de la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A., en cuyo caso se deberá notificar por escrito la intención de no subrogación en la hipoteca al menos con un mes de plazo antes de la firma de las escrituras.*

*Los pagos señalados en los puntos 2 a 6 podrán realizarse mediante ingreso o transferencia en la cuenta que en cada momento designe la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda con carácter previo a los pagos. Una vez realizado el ingreso o transferencia deberán presentar para su comprobación en las oficinas de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda, S.A., una copia del documento acreditativo del mismo.*

*Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán a cuenta del promotor de la vivienda.*

#### **CUARTA.- FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA**

*La parte vendedora requerirá preferentemente mediante correo electrónico a la parte compradora para proceder a firma del contrato privado de compra-venta, el cual tendrá lugar en las oficinas de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A., con carácter previo a la concesión de la Calificación Definitiva.*

*Con carácter previo a la firma del citado contrato de compraventa la parte compradora deberá aportar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a una vivienda de VPPL de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente ([Decreto 74/2009, de 30 de julio](#), por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid).*

*En caso de que el comprador no compareciese a la firma del contrato de compra-venta sin causa justificada se entenderá que renuncia a la adjudicación de la vivienda. Transcurrido un mes desde la fecha en la que se requirió para la firma sin que la parte compradora acuda, se entenderá resuelto automáticamente el presente contrato, sin previo ni especial requerimiento, devolviendo la vendedora las cantidades percibidas a excepción de un 30% de las mismas, que la parte vendedora retendrá para sí en concepto de indemnización por daños y perjuicios causados.*

#### **QUINTA.- ESCRITURACIÓN**

*La firma de la escritura pública de compraventa tendrá lugar ante Notario que corresponda de acuerdo a la rotación notarial a la que está sujeta la parte vendedora. La parte vendedora tendrá tres (3) meses desde la fecha de la obtención de la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial y demás autorizaciones administrativas necesarias para fijar el día de la firma de la escritura de compraventa requiriendo para ello*

telefónicamente, por correo electrónico o correo ordinario a la parte compradora. En garantía del precio aplazado se podrá constituir en el mismo acto hipoteca sobre el objeto de la venta, mediante subrogación en la hipoteca constituida por el promotor.

En el caso en que el comprador no compareciese a la firma de la escritura sin causa justificada se iniciará el devengo a su cargo de los intereses de carencia que genere la parte del préstamo asumido por la compradora en el presente contrato, computándose los mismos a partir de la fecha en que debería haberse producido la subrogación de haberse firmado la escritura y hasta el momento en que efectivamente se produzca la subrogación. Los intereses se liquidarán abonándose a la parte vendedora en el momento de la firma de la escritura. Transcurrido un mes desde la fecha en la que se requirió para la firma sin que la parte compradora acuda a firmar la escritura de compraventa, se entenderá resuelto automáticamente el presente contrato, sin previo ni especial requerimiento, devolviendo la vendedora las cantidades percibidas a excepción de un 30% de las mismas, que la parte vendedora retendrá para sí en concepto de indemnización por daños y perjuicios causados.

Serán a cargo de la parte compradora los gastos derivados del otorgamiento de la primera copia de la escritura de compraventa e hipoteca y de su inscripción en el Registro de la Propiedad. También será de cuenta de la parte compradora el pago del Impuesto sobre el Valor Añadido y cualquier otro repercutible en el momento de otorgamiento de la escritura pública.

#### **SEXTA.- ENTREGA DE LA VIVIENDA Y ANEJOS VINCULADOS**

La parte vendedora se compromete a realizar la entrega de llaves de la vivienda y anejos vinculados en un plazo no superior a treinta días desde la firma de la escritura pública de compra-venta.

#### **SEPTIMA.- EFECTOS DE ESTE CONTRATO**

La eficacia de este contrato queda expresamente sometida a las **condiciones resolutorias** siguientes:

- 1) Ocupar la vivienda adjudicada en el plazo de un año a contar desde la entrega de llaves. En el caso de que la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe S.A. estime que la vivienda no ha sido ocupada declarará el cumplimiento de esta condición resolutoria y lo notificará notarialmente a la parte compradora. Si ésta no acreditase la ocupación de la vivienda se considerará resuelto el contrato con devolución del cincuenta por ciento (50%) de las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora, siendo por cuenta del comprador todos los gastos que se originen con ocasión de las referidas actuaciones.
- 2) En caso de querer subrogarse al préstamo hipotecario que gravará la vivienda y anejos vinculados, la no concesión al comprador del correspondiente préstamo hipotecario en las condiciones pactadas con la entidad financiera correspondiente. En este caso, la compraventa se entenderá resuelta automáticamente, reintegrando la parte vendedora al comprador los pagos a cuenta realizados en un plazo máximo de 12 meses.
- 3) El falseamiento de la documentación presentada en la solicitud de la vivienda. Resuelto el contrato de compraventa por cumplimiento de esta condición se procederá por la parte

### **5.- BORRADOR DE CONTRATO DE RESERVA DE VIVIENDA**

- vendedora a la devolución del cincuenta por ciento (50%) de las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora.
- 4) *El no cumplimiento de los requisitos establecidos en los acuerdos municipales para el acceso a una vivienda de protección pública a través de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe para esta promoción hasta el momento de escrituración. Resuelto el contrato por este motivo se procederá por la parte vendedora a la devolución del cincuenta por ciento (50%) de las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora.*
  - 5) *El no cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceso a una vivienda de protección pública (VPPL) en el momento de la firma del contrato de compraventa mediante la presentación de la oportuna documentación acreditativa en el plazo que se estipule. Resuelto el contrato por este motivo se procederá por la parte vendedora a la devolución de las cantidades abonadas por el comprador en un plazo máximo de 12 meses.*
  - 6) *La falta de pago de cualquiera de los pagos parciales reseñados. En tal caso y como penalización por el incumplimiento, la parte compradora perderá el derecho a la recuperación del diez por ciento (10%) de las cantidades abonadas hasta el momento.*
  - 7) *Así mismo el adquirente podrá instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda, recuperando el 100 % de las cantidades abonadas hasta ese momento por la parte compradora.*

#### **OCTAVA.- RESCISIÓN UNILATERAL**

*Si cualquiera de las partes unilateralmente decidiese rescindir el presente contrato, perderá o abonará el treinta por ciento (30%) de las cantidades que lleve pagadas o recaudadas, en su caso, hasta ese momento, como indemnización por los daños y perjuicios ocasionados a la otra parte.*

#### **NOVENA.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

*La parte vendedora se reserva el derecho de tanteo y retracto sobre la venta de la vivienda con sus anejos vinculados al precio de venta reflejado en el presente contrato de compra-venta, al que habrá que añadir el IPC real (o indicador que lo sustituya) por cada una de las anualidades que hayan transcurrido durante toda la vida de la misma, sin perjuicio de lo establecido en la regulación vigente en cada momento sobre V.P.P.*

#### **DECIMA.-**

*La parte compradora conferirá poder irrevocable durante cuatro años a partir de la firma de la escritura pública de compra-venta, a favor de la entidad transmitente para que por medio de cualquiera de sus apoderados o representantes legales pueda otorgar cuantos documentos sean precisos, tanto aclaratorios como rectificatorios y/o subsanatorios de la escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, y de los títulos previos, incluidas las de Obra Nueva, y las de Préstamo Hipotecario original, siempre que tal subsanación o rectificación no afecte a la vivienda y anejos objeto de transmisión, ni a los datos económicos,*

*abarcando también el poder a la posible constitución de servidumbres que tengan por finalidad proporcionar cualquier tipo de servicio al edificio.*

#### **UNDECIMA.- GASTOS DEL CONTRATO**

*Todos los gastos e impuestos, tanto estatales como de la Comunidad Autónoma y locales a que pudiera dar lugar el presente contrato, así como la escritura pública de compraventa, y en general cuantos documentos haya que otorgar como antecedentes o consecuentes de este contrato y de la futura transmisión, serán a cargo de la parte compradora, a excepción del incremento del valor de los terrenos (plusvalía) de la vivienda, que será de cuenta de la parte vendedora.*

#### **DUODECIMA.- NORMATIVA APLICABLE**

*El presente contrato se rige de modo principal por las disposiciones imperativas establecidas en las normas que regulan el régimen de protección al que las viviendas están sometidas según su calificación provisional, y, en su momento, su calificación definitiva.*

#### **DECIMO TERCERA.- SUMISIÓN A LOS TRIBUNALES**

*Las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Getafe.*

#### **DECIMOCTAVA.- INFORMACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS**

*Le informamos que los datos de carácter personal por usted facilitados serán incluidos en diversos ficheros titularidad de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe (en adelante EMSV), cuya finalidad es la gestión de las ventas, tramitación de los contratos, así como gestionar su solicitud de adquisición de una vivienda en propiedad para esta promoción.*

*Asimismo le comunicamos que sus datos serán utilizados a fin de mantenerle informado sobre las viviendas adjudicadas.*

*En cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal, le informamos de las siguientes cesiones de los datos de carácter personal y de determinada documentación aportada por usted como adjudicatario de la vivienda:*

- *A la Administración Pública con competencia en materia de vivienda.*
  
- *La gestión de la financiación de las viviendas, el acto de la escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad y la entrega de llaves requiere de la cesión de sus datos a las entidades bancarias correspondientes con las que la EMSV acuerde la concesión de préstamos, a notarías, Registro de la Propiedad, así como al administrador de fincas que contrate la Comunidad de Propietarios una vez constituida la misma.*

*Mediante el presente documento, usted consiente que los datos y documentación aportada sean tratados en cumplimiento de las finalidades anteriormente detalladas y de acuerdo con las previsiones de la Ley*

*Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. La EMSV de Getafe ha adoptado las medidas de seguridad necesarias para garantizar la confidencialidad y la integridad de la información.*

*Conforme a lo dispuesto en la citada ley, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, enviando una solicitud por escrito acompañada de una fotocopia de su DNI o documento acreditativo equivalente dirigido a:*

*Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe,  
Plaza Obispo Felipe Scío Riaza, 2, 1ª planta – 28.901 – Getafe, Madrid.*

*Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicado.*