

CONTRATO DE ARRAS

Madrid a 14 de Octubre de 2022

REUNIDOS

De una parte, Don **Raúl González Cabero**, con D.N.I.: **50861416K**, mayor de edad, soltero, con domicilio en calle Pez Austral 17, 3ºD, Madrid, y Don **Arturo González Cabero**, mayor de edad, divorciado, con D.N.I.: **50861417E**, con domicilio en calle Domingo Castro Camarena, 15, Aldeavieja, en adelante **EL VENDEDOR**.

Y de otra, Doña **Luisa Fernández Agudo**, mayor de edad, casada, con D.N.I.: **50066407F**, con domicilio en Paseo de los Lagos, 68 Pozuelo de Alarcón - Madrid 28223, en representación de la mercantil **RGF LONDON SL** con domicilio social en calle Arenal, 26 Madrid 28013 y con C.I.F.: **B86432911** en adelante **EL COMPRADOR**.

ACTÚAN

Ambos, en nombre e interés propio, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento, y la asunción de las obligaciones que del mismo dimanen, así como de su libre voluntad,

EXPONEN

I.- Que **EL VENDEDOR** es propietario de la siguiente finca:

Local comercial situado en **calle Santa Engracia, 36 Local Izquierda**, (Madrid 28010), inscrito en el **Registro de la Propiedad Nº 28 de Madrid, Sección 2ª** y finca número **8178**, Código Registral Único: **28109000249078** y referencia catastral: **1061915VK4716A0005OM** en Madrid (28010).

II.- Que El **COMPRADOR** está interesado en adquirir, por el precio y condiciones que se expondrán seguidamente, la finca descrita en los párrafos precedentes, como cuerpo cierto, libre de hipotecas, cargas y gravámenes, al corriente en el pago de comunidad y contribuciones, arbitrios e impuestos.

III.- El **VENDEDOR** declara que la finca objeto del contrato se encuentra ocupada por Don **Samcho Uddin Islam Begum** con D.N.I.: **51789025V**, en virtud de contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda vigente suscrito con El **VENDEDOR** el 16 de Noviembre de 2020, y cuyo plazo de duración es el de 5 años, prevista su finalización para el 1 de Enero de 2026, y que se incorpora copia como Anexo I al presente contrato.

El **VENDEDOR** manifiesta que en virtud del citado contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda suscrito respecto al bien inmueble objeto de compraventa, Don **Samcho Uddin Islam Begum**, en su condición de parte arrendataria del mismo, ha renunciado expresamente al derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto como puede verse en el Anexo.

El **VENDEDOR** manifiesta que no ha comunicado fehacientemente a la antedicha parte

CONTRATO DE ARRAS

arrendataria su intención de formalizar la presente compraventa de inmueble arrendado con más de treinta días de antelación al del otorgamiento del contrato pues el arrendatario renunció a su derecho de tanteo y retracto.

La fianza legal depositada en el IVIMA será retirada por el **VENDEDOR**, una vez el contrato de compraventa se perfeccione y será el **COMPRADOR** quien deba depositar la fianza correspondiente y actualizada, que será parte del precio final de transmisión.

IV.- El **COMPRADOR** declara en este acto su condición de sujeto pasivo del IVA soportado por las adquisiciones de bienes inmuebles, con derecho a la deducción total de mismo y a su vez, el **VENDEDOR**, declara tener constituida una comunidad de bienes denominada HEDENS AND RAGAC CB (E67789206) que es sujeto pasivo del IVA para la gestión inmobiliaria de los inmuebles en común, incluido el que se transmite, comunica a la adquirente su renuncia a la exención del IVA que fuera aplicable a la presente transmisión.

V.- Que habiendo llegado las partes a un acuerdo al respecto, al objeto de regularlo,

ACUERDAN

PRIMERO.- Fijar como precio de esta compraventa **QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (550.000€)**.

SEGUNDO.- El **COMPRADOR** satisface en este acto al **VENDEDOR** la suma de **CIENT MIL EUROS (100.000€)**, mediante transferencia bancaria a **CaixaBank: ES85 2100 1098 1313 0107 8812** quien declara recibirlos, en concepto de arras, y como pago a cuenta del precio pactado. Se adjuntará a este documento justificante de la transferencia.

TERCERO.- Como consecuencia de la entrega de la cantidad antedicha en concepto de arras, este importe y el de la fianza de **CUATRO MIL EUROS (4.000€)** que el **VENDEDOR** recuperará por su cuenta, se consideran abonados a cuenta del precio final, se deducirán del precio de venta, quedando la cantidad restante pendiente de pago en la Escritura Pública de compraventa y entrega de llaves, esto es la cantidad de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL EUROS (446.000€)**.

CUARTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 1.454 del Código Civil, el presente contrato de arras podrá resolverse a instancia de la parte compradora o de la parte vendedora. En el caso de resolución del contrato a instancia de la parte compradora, ésta se allanará a perder la cantidad entregada como arras, y en el caso de resolución a instancia de la parte vendedora, deberá devolver a la parte compradora una cantidad equivalente al doble de la cantidad entregada como arras.

QUINTO.- Se fija como fecha máxima para formalizar la escritura de compraventa el **31 de Octubre de 2022**.

SEXTO.- El **VENDEDOR** se compromete a conservar el inmueble objeto de este pacto

CONTRATO DE ARRAS

hasta la fecha fijada para la formalización de la escritura de compraventa.

SÉPTIMO.- La compraventa se perfeccionará transmitiendo el bien inmueble en el momento en que se otorgue la escritura de compraventa en concepto de libre de cargas, y al corriente de pago de todo tipo de tributos y gastos de cualquier tipo y clase. El vendedor aportará, el día de la Escritura Pública de compraventa, el último recibo de IBI, el certificado energético y el certificado de estar al corriente de los pagos y posibles derramas de la comunidad de vecinos.

OCTAVO.- Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán por cuenta del comprador, a excepción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, que conforme a la legislación vigente será liquidado por la parte vendedora.

NOVENO.- Ambas partes acuerdan haber encomendado la gestión inmobiliaria de la citada finca a Javier Martín Martín, con domicilio en C/Francos Rodríguez, 32 4ºB 28039 Madrid, con email info@labrujainmobiliaria.com y teléfono 911123584, para velar y dar fe de lo acordado.

DÉCIMO.- Las partes para cualquier cuestión que surja entre ellas en relación al presente contrato, su ejecución, interpretación y/o cumplimiento, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

Y para que así conste, suscriben el presente documento, por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

El Vendedor

El Comprador

Raúl González Cabero
D.N.I.: 50861416K

Luisa Fernández Agudo
D.N.I.: 50066407F

La inmobiliaria

Arturo González Cabero
D.N.I.: 50861417E

Javier Martín Martín
D.N.I.: 07243343E