

**CONTRATO PRIVADO DE ARRAS PENITENCIALES DE LA FINCA SITA COLMENAR**

**VIEJO, CALLE PRADO DE LAS PRIMAVERAS 15.**

En Madrid a 18 de agosto de 2023

**REUNIDOS:**

**De una parte y en concepto de parte interesada en la venta:**

**Doña Cristina Aroca Nogales**, mayor de edad, con **N.I.F: 02895062Y** y **Don José Ángel González Iglesias**, mayor de edad, con **N.I.F: 07875470V**, en calidad de Administradores Solidarios, de la Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada **AROCAS & GONZALEZ ARQUITECTOS S.L.** con **C.I.F. número B-83752972**, constituida con número de protocolo MIL CIENTO CUARENTA Y DOS firmado ante el Ilustre Notario de Madrid Don Juan Bernal Espinosa con fecha 16 de septiembre del 2003, Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 19.267, folio 41, sección 8, hoja M-337.460, inscripción 1ª con domicilio social en calle Canela nº 3, 28760 Tres Cantos.

**Y de otra parte y en concepto de parte interesada en la compra**

**Doña Mónica Prieto Nogueira**, mayor de edad, con **N.I.F.:29046474G** y **Don Miguel Ángel Uceta Merenciano**, mayor de edad, con **N.I.F.: 47040604S** con domicilio fiscal en Calle Partenón 6, 28905 Getafe.

Los primeros intervienen en representación de **AROCAS & GONZALEZ ARQUITECTOS S.L.**, se presenta escritura de constitución de la sociedad y los segundos intervienen en su propio nombre y derecho. (Anexo I)

Reconociéndose, ambas partes, con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento y firma de este contrato privado de arras penitenciales, y a tal efecto de su libre y espontánea voluntad.

**EXPONEN.**

**I.- Doña Cristina Aroca Nogales y Don José Ángel González Iglesias** son socios cooperativistas de VILLAS DEL CERRO S COOP MAD, para la adquisición de la VIVIENDA UNIFAMILIAR NUMERO 3, actualmente calle PRADO DE LAS PRIMAVERAS, número 15, sobre la parcela de suelo urbano Sector Sup TRES "Arroyo Espino" de Colmenar Viejo, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de COLMENAR VIEJO, FINCA N.º: **50934**, Tomo 2089 Libro 1214 Folio 73. **Código Registral Único. – 28077001365144**. Se une como ANEXO II (Nota simple) y ANEXO III (documento de adjudicación).

**Doña Cristina Aroca Nogales y Don José Ángel González Iglesias** informan a la parte compradora que han solicitado a la mercantil VILLAS DEL CERRO S COOP. MAD. el cambio de titular de adjudicación de la finca antedicha a favor de la sociedad AROCAS&GONZALEZ ARQUITECTOS S.L., encontrándose a fecha del presente pendiente de tramitación y comprometiéndose **Doña Cristina Aroca Nogales y Don José Ángel González Iglesias** a entregar a la parte compradora el documento acreditativo del cambio de titular de adjudicación de finca a favor de la sociedad mercantil antedicha en el plazo de 30 días a contar desde la firma del presente.

**II.-** Que **Doña Cristina Aroca Nogales y Don José Ángel González Iglesias** tienen previsto otorgar los actos y negocios jurídicos necesarios para que la sociedad **AROCAS & GONZALEZ ARQUITECTOS S.L** sea titular registral del pleno dominio de la finca arriba descrita y posteriormente formalizar la correspondiente escritura de compraventa antes del día 31 de octubre de 2023, en los términos que más adelante se dirán.

**III.-** **Doña Mónica Prieto Nogueira y Don Miguel Ángel Uceta Merenciano** conocen y han examinado la referida finca, declaran conocer el estado físico y jurídico de la misma y están interesados en su compra.

**IV.-** Ambas partes han alcanzado un acuerdo para la compra de la finca descrita y a tal efecto suscriben el presente **CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES del art. 1454 cc.** para la futura compraventa de la finca descrita en el expositivo primero, con arreglo a las siguientes

#### **ESTIPULACIONES:**

**PRIMERA. - FINCA OBJETO DEL CONTRATO:** Las partes intervinientes y en la representación que ostentan, otorgan el presente contrato sobre la finca sita en (COLMENAR VIEJO); CALLE PRADO DE LAS PRIMAVERAS 15, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de COLMENAR VIEJO, FINCA N.º: **50934**, Tomo 2089 Libro 1214 Folio 73 y ello con sujeción a las estipulaciones del presente contrato.

**SEGUNDA. - ESTADO FÍSICO Y REGISTRAL DE LA FINCA:** La parte interesada en la compra declara conocer el estado físico, jurídico y registral de la finca, sin que tenga que hacer ninguna objeción al respecto; se acompaña al presente contrato Nota Simple Informativa de la finca. La finca objeto del presente contrato se venderá como cuerpo cierto y en el estado de conservación en el que se encuentra, sin consideración a medida o número.

**TERCERA. - CARGAS Y GRAVÁMENES DE LA FINCA:** La finca objeto de este contrato se venderá, si el presente contrato de arras se consolidara, libre de todo tipo de cargas, gravámenes y limitaciones y al corriente de todos los gastos de la finca tales como IBI y comunidad de propietarios, con certificado energético en vigor, así como libre de arrendatarios, y ocupantes.

En ese apartado se hace constar que la vivienda se encontrará gravada con una hipoteca que deberá cancelarse económicamente el día de la escritura de compraventa ante notario.

Los gastos correspondientes a la cancelación económica y registral de esta hipoteca, serán de cuenta de la parte vendedora.

**CUARTA. - PRECIO DE LA FINCA:** El precio total estipulado por la venta de la finca ya descrita, se acuerda en la cantidad total de **SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL EUROS (629.000 €)** que se hará efectiva de la siguiente manera:

- A) TRES MIL EUROS (3.000 €)**, fueron entregados en concepto de propuesta de contrato de compraventa, en fecha 28 de julio de 2023 a la inmobiliaria y este a su vez fue entregado a la parte vendedora mediante transferencia bancaria en fecha 31 de julio de 2023.
- B) CINCUENTA MIL NOVECIENTOS EUROS (59.900 €)** que se entregan en este acto y por el concepto de arras que luego se detallará, y que, de formalizarse definitivamente la compraventa en escritura pública, conforme a las condiciones del contrato, pasará en dicho momento a formar parte del precio de la compraventa. Dicha cantidad se hace efectiva mediante transferencia bancaria a la cuenta n.º ES28 0128 0058 4901 0003 7415 de la entidad Bankinter a nombre de AROCAS & GONZALEZ ARQUITECTOS SL, (Se adjunta certificado de titularidad) La validez del presente contrato de arras queda supeditada al buen fin de la transferencia bancaria en un plazo máximo de 5 días hábiles.
- C) El resto de la cantidad, es decir, QUINIETOS SESENTA Y SEIS MIL CON CIEN EUROS (566.100 €)**, restantes se harán efectivos en el momento de la formalización de la compraventa a través del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa ante notario.

**QUINTA. - ARRAS PENITENCIALES:** La parte interesada en la compra, por tanto, formaliza el presente contrato de arras con la cantidad entregada total, entre propuesta y contrato de arras de **SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS EUROS (62.900 €)**, **a favor de la parte interesada en la venta, atribuyendo** a esta cantidad el carácter de **arras penitenciales o de desistimiento**, a los efectos del art. 1.454 del código civil, de tal manera que cualquiera de las partes podrá desvincularse legítimamente del presente contrato, la parte interesada en la compra perdiendo la cantidad entregada de **SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS EUROS (62.900 €)**, y la parte interesada en la venta devolviéndola duplicada, sirviendo la firma del presente contrato privado de arras como carta de pago de las arras mencionadas, siempre y cuando la transferencia bancaria que valida dicho contrato de arras, lleque a buen fin.

**SEXTA. - ARRAS PENITENCIALES COMO ESTIPULACIÓN ESENCIAL DEL CONTRATO:** La cláusula contractual de arras penitenciales del **art. 1454 del C.C.**, tiene el carácter de cláusula esencial e ineludible del presente contrato, de tal forma y manera que no se hubiese otorgado el mismo de no mediar dicha estipulación.

**SEPTIMA. - FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA Y DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura notarial de compraventa a favor de la interesada en la compra, se otorgará antes del día **31 de octubre de 2023**, que es el tiempo que las partes consideran razonable; si bien, la vendedora debe realizar los actos jurídicos necesarios para ostentar la titularidad registral de la finca objeto de compraventa, ambas partes de común acuerdo podrán establecer una fecha anterior o posterior, comunicándolo con 30 días de anticipación y en formal aceptación de ambas partes.

**En ese sentido, en caso que la nota simple producto del registro de la escritura de compraventa entre VILLAS DEL CERRO S COOP. MAD. a favor de la sociedad AROCAS&GONZALEZ ARQUITECTOS S.L. tome un mayor plazo en registrarse y producto de ello no pueda escriturarse antes del 31 de octubre, ambas partes acuerdan que el plazo de la firma podrá extenderse hasta el plazo del 30 de noviembre de 2023.**

La parte de vendedora deberá informar por escrito a la parte compradora de la situación registral de la finca con fecha 30 de septiembre de 2023 a los efectos de conocer la evolución del estado jurídico registral de la finca objeto de compraventa.

**OCTAVA. - REQUERIMIENTO Y DESIGNACIÓN DE NOTARIO:** En consonancia con lo manifestado anteriormente, la parte interesada en la compra, a cuya elección queda la designación de notario, deberá requerir a los propietarios, dentro del plazo mencionado para el otorgamiento de la mencionada Escritura Pública, señalándole Notaría y día y hora al efecto. A tal fin se señala como domicilio a efecto de notificaciones el designado por el propietario en el encabezamiento, si bien ambas partes muestran su consentimiento a que las notificaciones puedan ser realizadas a través de correo electrónico, debiéndose acusar recibo recíprocamente, siendo las direcciones de mail de cada una de las partes las siguientes:

Parte Vendedora: [pepe@arocasygonzalez.com](mailto:pepe@arocasygonzalez.com)

Parte Compradora: [miguel.uceta@ucelog.es](mailto:miguel.uceta@ucelog.es)

**NOVENA. - PENALIZACIÓN POR ARRAS:** Transcurrido el plazo fijado que finaliza el **día 31 de octubre de 2023** o en su defecto se hubiera extendido en común acuerdo al 30 de noviembre de 2023, sin que el interesado en la compra haya hecho requerimiento alguno, el contrato QUEDARÁ RESUELTO DE PLENO DERECHO sin que tenga nada que reclamar la parte interesada en la compra y quedando en poder del propietario la cantidad consignada como arras penitenciales en importe **SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS EUROS (62.900 €)**, como indemnización por los perjuicios ocasionados, y en consonancia en el apartado anterior si fuese la parte interesada en la venta quien requerida por la parte interesada en la compra no otorgase la mencionada Escritura Pública Notarial, deberá devolver la cantidad recibida duplicada.

**DÉCIMA. - POSESIÓN DE LA FINCA:** La firma del presente contrato no implica traslación ni entrega de la cosa, ni del dominio ni de posesión, la cual tendrá lugar mediante la entrega de llaves del inmueble, a la firma de la Escritura Pública, y pago de la totalidad del precio, en los términos convenidos.

**DECIMOPRIMERA. - TITULARIDAD DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública se otorgará a favor del hoy compareciente como parte interesada en la compra, o bien de la persona física o jurídica que en su momento este designe, siendo, si los hubiere, de su cuenta y cargo los gastos derivados de dicha designación.

**DÉCILOSEGUNDA. - GASTOS DE ESCRITURA PÚBLICA:** Todos los gastos, impuestos y derechos derivados de esta compraventa, serán de cuenta de la parte compradora, salvo el Impuesto Municipal derivado del Incremento del Valor de los Terrenos, o sea el llamado Impuesto Municipal de Plusvalía, que será de cuenta de la parte vendedora.

**DECIMOTERCERA. - GASTOS CORRIENTES DE LA FINCA:** Todos los gastos de la finca, tanto ordinarios como extraordinarios, hasta el momento del otorgamiento de la escritura, serán de cuenta y cargo de la parte vendedora, incluidos los impuestos de toda índole. Ambas partes acuerdan, que el pago del IBI del año 2023 se pagará a prorrata, según el tiempo que haya sido propietario cada parte en el año.

A partir del otorgamiento de la escritura pública, y si la misma se llevase a cabo, por consumarse la compraventa con mediación de estas arras penitenciales, todos los gastos corrientes de cualquier clase y condición serán de cuenta de la parte compradora.

Asimismo, manifiesta la parte vendedora que la finca objeto de venta se halla libre de cargas, de arrendatarios y al corriente del pago de gastos de comunidad. Al ser una obra de reciente entrega los servicios tales como agua, electricidad y todos los que en su caso sean inherentes al inmueble objeto de venta que en este contrato se realiza, deberán darse de alta por la parte compradora al consumarse la Escritura Pública Notarial correspondiente.

**DECIMOCUARTA. - OTORGAMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO:** Así lo dicen y otorgan las partes intervinientes, comprometiéndose al más estricto cumplimiento del presente contrato privado de arras, sobre las cláusulas precedentes, que consta de seis hojas de papel común, extendidas a una sola cara, declarando que el presente documento tiene fuerza de obligar.

**DÉCIMOQUINTA.- SUBROGACION DERECHOS DE LA LEY DE ORDENACION DE LA EDIFICACIÓN.**

La parte vendedora informa que la finca objeto de venta se trata de una obra nueva a estrenar, cuyos datos de los agentes intervinientes en la edificación relativos a la constructora, promotora y dirección facultativa serán entregados como ocasión de la firma de escritura pública.

La parte compradora quedará subrogada desde el momento en que se formalice la compraventa en la escritura pública en la posición de la vendedora a los efectos de ostentar legitimación frente aquellos responsables de subsanación de defectos constructivos conforme a la LOE.

**DECIMOSEXTA. - FUERO:** Ambas partes de común acuerdo, se someten al otorgamiento del presente contrato privado de arras del art. 1454 C.C., para su interpretación y cumplimiento a los Juzgados y Tribunales de Colmenar Viejo siendo el lugar donde radica la finca.

Y para que conste a los efectos oportunos se otorga el presente contrato privado de arras para la compraventa de la finca que consta de seis páginas, extendidas en papel común, comprometiéndose las mismas al cumplimiento de buena fe de todas las obligaciones de este contrato.

En prueba de conformidad con todo cuanto antecede firman, en ejemplares triplicados, en el lugar y fecha referidos en el encabezamiento.

**Firmado:**

**PARTE INTERESADA EN LA VENTA.**

**PARTE INTERESADA EN LA COMPRA.**