



CENTRAL INMOBILIARIA  
C/El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife  
Tel: 822 29 70 30 eMail: info@centralrealtors.es

## CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

*En la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, a 30 de Noviembre de 2023*

### **REUNIDOS**

De una parte Dña. María Elena Pérez Marrero, con DNI 43811172-J, mayor de edad, casada, con domicilio a efectos de notificaciones en C/Gambuesas, 6C, P01 izq., Candelaria,  
Dña. María Dolores Pérez Marrero, con DNI 42828107-Z, mayor de edad, casada, con domicilio a efectos de notificaciones en Ctra.Gral. del Sur, Edf. Airam, 33,3,P02, Santa Cruz de Tenerife,  
Y D. Isidoro Juan Pérez Marrero, con DNI 43782005-X, mayor de edad, soltero, con domicilio a efectos de notificaciones en C/Sinforosa, 17, Fasnia, *42838199-D*

en adelante LA PARTE VENDEDORA.

Y de otra, Don José Gregorio González Pérez, mayor de edad, pareja de hecho, con DNI 45863652-L, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Mencey Adeje, Nr.3 piso 3D50, Llano del Camello, Las Chafiras,  
Y Dña. Sara Rodríguez Reyes, mayor de edad, pareja de hecho, con DNI 78642582-Q, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Mencey Adeje, Nr.3 piso 3D50, Llano del Camello, Las Chafiras

en adelante LA PARTE COMPRADORA.

### **INTERVIENEN**

Ambas partes en su propio nombre y representación, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente contrato, de su libre y espontánea voluntad,

### **EXPONEN**

I.- Que LA PARTE VENDEDORA es dueña del pleno dominio con carácter privativo del 100% por Título de OTROS/DONACIÓN de la finca que a continuación se describe:

#### **FINCA DE GRANADILLA DE ABONA, SECCIÓN FASNIA No: 3868**

IDUFIR: 38017000133488

#### **DATOS DE LA FINCA:**

RÚSTICA.- Casa antigua con terreno, situada en el término municipal de Fasnia, donde llaman "Hoyo Vistas", que mide SESENTA METROS CUADRADOS (60m<sup>2</sup>).- Linda: Al Frente, que es el Sur, con camino vecinal; al

#### **LOS VENDEDORES**

#### **LOS COMPRADORES**

#### **LA AGENCIA**





CENTRAL INMOBILIARIA  
C/El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife  
Tel: 822 29 70 30 eMail: info@centralrealtors.es

Fondo o Norte, con Orfelina González Marrero; al Poniente o Izquierda, con Teresa Marrero González; y al Naciente o Derecha, con Corina García Delgado.-

**Naturaleza: URBANA: PARCELA DE TERRENO CON EDIFICACIÓN.-**

Localización: PARAJE HOYO VISTAS , Paraje: HOYO VISTAS, Situación: HOYO VISTAS- FASNIA

**CARGAS:**

Ninguna, según consta en la nota simple del registro de la propiedad que se adjunta.

**II. SITUACIÓN POSESORIA :** Libre de arrendatarios, precaristas u otros ocupantes.

**III.** Que LA PARTE COMPRADORA está interesada en adquirir, por el precio y condiciones que se dirán, la finca descrita en el Antecedente anterior, en concepto de libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de todo tipo de gastos, tributos e impuestos.

**IV.** Que habiendo llegado las partes aquí contratantes a un acuerdo, al objeto de regularlo establecen las siguientes.

**ESTIPULACIONES.**

**PRIMERO.-** LA PARTE VENDEDORA vende la finca descrita en el expositivo I, a LA PARTE COMPRADORA, quien adquiere dicho inmueble. La compra-venta se efectúa como cuerpo cierto y en concepto de libre de cargas y gravámenes e inquilinos u ocupantes, y con cuanto le sea inherente y accesorio y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, así como de gastos de Comunidad de Propietarios.

**SEGUNDO.-** El precio de la compra-venta del inmueble se fija en la cantidad de NOVENTA MIL EUROS (90.000'00€), cuyo pago se realizará de la siguiente forma:

- La cantidad de OCHO MIL CIEN euros (8.100'00 €) que se entregan en este acto, mediante transferencia bancaria al número de cuenta titularidad de Yasmina Simancas Luque, con DNI 78712959J (CENTRAL INMOBILIARIA), Banc Sabadell ES79 0081 0369 04 0001974101, que junto con los NOVECIENTOS euros (900'00 €) ingresados en concepto de Propuesta de Compra el día 17/11/2023 hacen un total de NUEVE MIL euros (9.000'00€), otorgando ambas partes expresamente a dichas cantidades el carácter de Arras Penitenciales, conforme al artículo 1.454 de Código Civil, que establece *"Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas"*

LOS VENDEDORES

LOS COMPRADORES

LA AGENCIA

CENTRAL  
INMOBILIARIA  
C/EL CAMELLO, 11, LOCAL 4  
38005 - S/C DE TENERIFE  
TEL: 822 29 70 30 - 624 08 46 02  
YASMINA SIMANCAS LUQUE  
78712959J



CENTRAL INMOBILIARIA  
C/El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife  
Tel: 822 29 70 30 eMail: info@centralrealtors.es

CENTRAL INMOBILIARIA (Yazmina Simancas Luque), actúa a todos los efectos como mero depositario del dinero entregado en este acto por los depositantes, sin más obligación que la que legislación vigente establece para quien actúa bajo este concepto, y la de entregar al propietario las referidas cantidades en el momento de la escritura pública de compraventa o en caso de desistimiento y/o incumplimiento por parte de la compradora.

Ambas partes acuerdan que la validez y eficacia de este contrato, quede condicionada suspensivamente al hecho de que la parte compradora haga efectiva la transferencia en un plazo de DOS (2) días hábiles a la cuenta indicada por el vendedor, Banc Sabadell ES79 0081 0369 04 0001974101, cuyo beneficiario es DÑA. YASMINA SIMANCAS LUQUE, quien presta los servicios de mediación para dicho vendedor y la que previamente se ha obligado frente a este último a mantener dichas cantidades en calidad de depositario hasta el momento de la escritura pública de compraventa.

- El resto, es decir, la cantidad de OCHENTA Y UN MIL EUROS (81.000'00€), se entregará íntegramente en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compra-venta de la finca objeto del presente contrato (ver estipulación SEXTA)

El presente contrato está condicionado a la obtención por la parte compradora de un préstamo hipotecario para la adquisición de la propiedad objeto del mismo. Si dicho préstamo no fuese concedido en condiciones de mercado en el plazo de 45 días naturales contados a partir de la fecha del presente contrato, éste quedará resuelto y sin efectos, debiendo la parte vendedora devolver a la compradora las cantidades entregadas en concepto de arras por ésta. Para que sea de aplicación la presente condición resolutoria, la compradora deberá notificar a la vendedora dentro del plazo establecido en el párrafo anterior la no concesión del referido préstamo hipotecario, debiendo aportar notificación denegatoria de al menos dos entidades bancarias distintas. En caso de no presentar notificación denegatoria de al menos dos entidades bancarias distintas en el plazo establecido, se entenderá que se ha obtenido la financiación y la condición resolutoria quedará sin efecto.

En el supuesto de que la parte compradora obstaculizase o impidiese la obtención del préstamo hipotecario, la cláusula anterior no será de aplicación, siempre que se acredite que hubieran podido obtener el préstamo hipotecario con arreglo a las condiciones de mercado.

**TERCERO.-** La vivienda, cuando se otorgue la escritura pública de compra-venta, se transmitirá libre de arrendatarios, cargas, y gravámenes, siendo todos los gastos que ello conlleve por cuenta del vendedor. Si existiesen cargas en el momento de otorgarse la Escritura Pública de Compraventa, el comprador deducirá del precio la cantidad necesaria para su cancelación económica y registral, incluidos los gastos precisos para ello. Dichas cancelaciones correrán por cuenta del vendedor para su seguridad.

**CUARTO.-** La escritura pública de compraventa se llevará a cabo antes del día 24/02/2024, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones sindicadas en la Estipulación SEXTA, ante el Notario de Tenerife que

LOS VENDEDORES

LOS COMPRADORES

LA AGENCIA





CENTRAL INMOBILIARIA  
C/El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife  
Tel: 822 29 70 30 eMail: info@centralrealtors.es

designe la parte compradora, comunicándolo a la parte vendedora de forma fehaciente en el domicilio que figura en el encabezamiento, con una antelación mínima de 10 días a la fecha de la firma.

Adicionalmente, las partes dejarán igualmente designado a efectos de comunicaciones los siguientes medios:

CENTRAL INMOBILIARIA, e-mail [INFO@CENTRALREALTORS.ES](mailto:INFO@CENTRALREALTORS.ES) y teléfono 822 29 70 30 ó 624 08 46 02.

Cualquier comunicación realizada a través de alguno de estos medios se considerará válida. Si cualquiera de las partes cambiase de dirección, e-mail o teléfono deberá comunicárselo fehacientemente a la otra parte.

La parte vendedora se compromete a facilitar lo necesario para que la indicada protocolización se lleve a cabo, así como para la inscripción registral del documento público.

La incomparecencia de cualquiera de las partes al acto de otorgamiento de la escritura pública o la no formalización en escritura pública del presente contrato por cualquier otra causa, conllevará automáticamente para la parte incumplidora los efectos previstos en el citado artículo 1.454 del Código Civil, quedando el contrato resuelto y sin efecto.

**QUINTO.-** Todos los gastos e impuestos de cualquier clase que se deriven de la compraventa, incluidos los derivados del otorgamiento de escritura pública, correrán a cargo de la parte compradora, excepto el impuesto municipal de incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) que correrá por cuenta de la parte vendedora.

**SEXTO.- SOBRE CONDICIONES ADICIONALES INDISPENSABLES PARA EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPROVANTA:**

- a) Subsanación de la diferencia actual de metros cuadrados registrados de la propiedad respecto de la realidad física. Ambas partes acuerdan que, una vez LA PARTE COMPRADORA obtenga informe favorable de su banco para la concesión del crédito hipotecario, ésta acceda a la cesión parcial de parte de las arras depositadas a LA PARTE VENDEDORA, y hasta un máximo de DOS MIL EUROS (2.000'00€), para que la última pueda afrontar los gastos necesarios al respecto. En el caso de que los gastos superasen las citadas cantidades, deberá LA PARTE COMPRADORA asumir la diferencia. Dichos trámites se estima que tengan una duración aproximada de 45 días naturales.
- b) Una vez subsanada la diferencia de superficies, se inicia el proceso de tasación de la vivienda (aprox. 15 días)
- c) Tasada la vivienda y aprobada la financiación definitivamente, se dispondrá de un plazo de 30 días más para que LA PARTE VENDEDORA deje expedita la propiedad, libre precaristas, ocupantes, gastos e impuestos, y se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- d) PRÓRROGA ADICIONAL: ambas partes acuerdan que, en el caso de producirse algún tipo de retraso por razones administrativas que no permita la firma de la escritura pública de compra-venta dentro de los plazos descritos anteriormente en este contrato, se puedan conceder mutuamente una prórroga adicional de 30 días naturales más.

LOS VENDEDORES



LOS COMPRADORES



LA AGENCIA



C/EL CAMELLO, 11, LOCAL 4  
38005 - S/C. DE TENERIFE  
TEL: 822 29 70 30 - 624 08 46 02  
YASMINA SIMANCAS LUQUE  
78712959J



CENTRAL INMOBILIARIA  
C/El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife  
Tel: 822 29 70 30 eMail: info@centralrealtors.es

En ningún caso, y una vez cumplidas las condiciones estipuladas, podrá posponerse la firma de la escritura pública de compraventa más allá de los 15 días naturales adicionales a la fecha del cumplimiento de las citadas condiciones.

**SÉPTIMO.-** En cumplimiento del Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, se incorporan a título informativo al presente documento las cláusulas que figuran en el anexo I, y que es parte integrante del mismo.

**OCTAVO.-** En virtud de lo dispuesto en el artículo 14.2 del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios, el vendedor pondrá a disposición del adquirente copia del certificado energético del inmueble objeto de la compraventa, en caso de ser requerido según el tipo de inmueble a transmitir.

**NOVENO.-** Las partes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación de la ejecución o interpretación del presente contrato sea resuelta acudiendo a los Juzgados y Tribunales que con arreglo a las normas procesales vigentes resulten competentes.

Y en prueba de conformidad con lo aquí estipulado, ambas partes firman el presente documento en 9 páginas numeradas a una cara, por duplicado y a un sólo efecto, en la fecha y lugar "UT SUPRA".

LOS VENDEDORES

LOS COMPRADORES

LA AGENCIA

Página 9 de 9  
C/EL CAMELLO, 11, LOCAL 4  
38005 - S/C. DE TENERIFE  
TEL. 822-29 70 30 - 624 08 46 02  
YASMINA SIMANCAS LUQUE  
78712959J



CENTRAL INMOBILIARIA  
C/El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife  
Tel: 822 29 70 30 eMail: info@centralrealtors.es

ANEXO I AL CONTRATO DE ARRAS.

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de Consumo se procede a informar e incorporar al contrato de arras del que el presente documento es anexo las siguientes CLÁUSULAS:

I. Transcripción de los artículos 1279 y 1280.1 del Código Civil.

Art 1279. 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 1280.1 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.

II. Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

III. El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, 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.

IV. Cargas del Inmueble (*conforme a la nota informativa registral entregada*).

V. Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anexo correrán por cuenta de la parte vendedora. Por su parte, los impuestos y arbitrios de toda clase devengados a partir de la entrega de la vivienda y, en su caso, anexos, correrán de cuenta de la parte compradora.

LOS VENDEDORES



LOS COMPRADORES



LA AGENCIA





CENTRAL INMOBILIARIA  
C/El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife  
Tel: 822 29 70 30 eMail: info@centralrealtors.es

ANEXO II AL CONTRATO DE ARRAS.

Copia de la Nota Simple del Registro de la Propiedad



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE

GRANADILLA DE ABONA

C/Castro, S/N - C.C. Guajara  
Tfn: 922-39 42 42 / Fax: 922-39 59 01  
www.registradores.org

ARTÍCULO 332 R.H.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: 12/09/2023 13:40:42

Solicitante: SIMANCAS LUQUE, YASMINA

Código Petición: F41FP37F

Finca con C.R.U. número: 38017000133488  
FINCA DE FASNIA N°: 3868

----- DATOS DE LA FINCA -----

RÚSTICA.- Casa antigua con terreno, situada en el término municipal de Fasnia, donde llaman "Hoyo Vistas", que mide SESENTA METROS CUADRADOS (60m<sup>2</sup>).- Linda: Al Frente, que es el Sur, con camino vecinal; al Fondo o Norte, con Orfelina Gonzalez Marrero; al Poniente o Izquierda, con Teresa Marrero González; y al Naciente o Derecha, con Corina Garcia Delgado.-

Naturaleza: URBANA: PARCELA DE TERRENO CON EDIFICACIÓN.-

Localización: PARAJE HOYO VISTAS , Paraje: HOYO VISTAS, Situación: HOYO VISTAS-

FASNIA

Referencia/s Catastral/es: NO CONSTA

Superficies: Terreno: m<sup>2</sup>:60

ESTADO COORDINACIÓN CON CATASTRO: No coordinado con catastro.-

URL DE ALERTAS CON C.R.U. DE LA FINCA:

<https://geoportal.registradores.org/idufir/38017000133488>

----- TITULARIDADES -----

INS.	TITULAR	N.I.F./N.I.E./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
	PEREZ MARRERO MARIA ELENA	438111172J	1322	35	32
1 <sup>a</sup>	33,33333% del pleno dominio..				

TÍTULO: OTROS en virtud de otros documentos/S/C DE TENERIFE JOSE MANUEL GARCIA LEIS, bajo el número 2.306/1993, el dia 10/08/1993; inscripción de fecha 07/12/1994.-

-----  
C.S.V.: 2380172832547687

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 2 de 4

LOS VENDEDORES

LOS COMPRADORES

LA AGENCIA



C/EL CAMELLO, 11, LOCAL 4  
38005 - S/C. DE TENERIFE  
TEL. 822 29 70 30 - 624 08 46 02  
YASMINA SIMANCAS LUQUE  
78712959J



CENTRAL INMOBILIARIA  
C/El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife  
Tel: 822 29 70 30 eMail: info@centralrealtors.es



### INFORMACIÓN REGISTRAL

TITULAR/CONYUGE INS.	N.I.F./N.I.E./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
PEREZ MARRERO MARIA DOLORES 1 <sup>a</sup> casado/a con MOAR MARTIN EDUARDO MACARIO, 33,33333% del pleno dominio,.	42828107Z	1322	35	32
<b>TÍTULO:</b> OTROS en virtud de otros documentos/C DE TENERIFE JOSE MANUEL GARCIA LEIS, bajo el número 2.306/1993, el dia 10/08/1993; inscripción de fecha 07/12/1994.-				
TITULAR/CONYUGE INS.	N.I.F./N.I.E./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
PEREZ MARRERO ISIDORO JUAN 1 <sup>a</sup> casado/a con MARTIN DIAZ, MARIA DE LOS ANGELES 33,33333% del pleno dominio,. <b>TÍTULO:</b> OTROS en virtud de otros documentos/C DE TENERIFE JOSE MANUEL GARCIA LEIS, bajo el número 2.306/1993, el dia 10/08/1993; inscripción de fecha 07/12/1994.-	42838199D	1322	35	32
<b>CARGAS</b> SIN PERJUICIO DE AFECCIONES FISCALES TANTO PROPIAS DEL NÚMERO DE ESTA FINCA COMO POR PROCEDENCIA.				

- LIMITACIONES DE DOMINIO. (Carga de PROCEDENCIA por OTROS):  
LIMITACIONES DE DOMINIO del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, por plazo de dos años, contados a partir del dia 01/02/1995.-  
Otro: Carga/Afección Por Razón de Procedencia de la Anot/Insc O Al Margen de la Anot/Insc: 1, Tomo: 1322, Libro: 35, Folio: 32, de Fecha: 07/12/1994

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia 12/09/2023 13:40:42, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE:** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

Barcode: C.S.V.: 23801728325476K7

WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 3 de 4

LOS VENDEDORES

LOS COMPRADORES

LA AGENCIA





CENTRAL INMOBILIARIA  
C/El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife  
Tel: 822 29 70 30 eMail: info@centralrealtors.es

## INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS

**Responsable:** CENTRAL INMOBILIARIA (YASMINA SIMANCAS LUQUE), Calle El Camello, 11, local 4, 38005, Santa Cruz de Tenerife, info@centralrealtors.es **Finalidad:** Mantenimiento y cumplimiento de la relación con nuestra entidad, prestación de servicios de asesoramiento, gestión y comercialización inmobiliaria así como el envío de comunicaciones comerciales en el caso de contar con su consentimiento. **Legitimación:** Relación comercial y su consentimiento para el envío de comunicaciones comerciales. **Destinatarios:** Entidades financieras e instituciones que tengan relación con la finalidad de la operación y en todos aquellos casos en que sea necesario para el desarrollo, cumplimiento y control de la relación con nuestra entidad o por obligación legal. **Sus Derechos:** Tiene derecho de acceso, rectificación, portabilidad, supresión, limitación y oposición a su tratamiento, tal y como se explica en la información adicional. **Información Adicional:** Puede consultar la Política de Privacidad en [www.centralrealtors.es](http://www.centralrealtors.es) o en info@centralrealtors.es .

[ x ] Deseo recibir comunicaciones comerciales a través de los contactos facilitados.

Con la firma del presente documento, el firmante se considera informado y otorga su consentimiento para el tratamiento mencionado.

Nombre y Apellidos: José Gregorio González Pérez  
NIE: 45863652-L  
Fecha: 30/11/23

Firma

Nombre y Apellidos: Sara Rodríguez Reyes  
NIE: 78642582-Q  
Fecha: 30/11/23

Firma

LOS VENDEDORES

LOS COMPRADORES

LA AGENCIA

Página 9 de 9

CENTRAL  
INMOBILIARIA  
C/EL CAMELLO, 11, LOCAL 4  
38005 - S/C. DE TENERIFE  
TEL. 822 29 70 30 - 624 08 46 02  
YASMINA SIMANCAS LUQUE  
78712959