

CONTRATO DE ARRAS CONFIRMATORIAS

DE UNA PARTE,

DON/DOÑA, con D.N.I. _____, ambos mayores de edad, y con domicilio profesional a los efectos del presente contrato en Santiago de Compostela, Avenida Libertade nº2 Bajo, C.P. 15.706, correo electrónico comercial@grupoarial.es y teléfono 981 569 906.

Actúan en nombre y representación de "NAUTICA HOMES CORUÑA, S.L.", en adelante LA PARTE VENDEDORA, con domicilio social en Santiago de Compostela, c/ Santa Marta de Arriba núm. 53-55 Bajo, y N.I.F. B05335153, constituida en Escritura Pública otorgada ante el Notario de Santiago, Don Héctor Pardo García, en fecha 6 de abril de 2021, con el número 341 de su Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Santiago de Compostela al tomo 399, folio 211, hoja SC-51185. DON/DOÑA _____ actúa haciendo uso del poder que le fue conferido mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales de poderes autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, Don Juan Ignacio Feijoo Juarros, el día 9 de noviembre de 2021, número 1.079 de protocolo.

DE OTRA PARTE,

DON _____, mayor de edad, provisto de D.N.I. número _____, número de teléfono _____ y dirección de correo electrónico _____, con domicilio en _____.

Actúa en su propio nombre y representación, en adelante LA PARTE COMPRADORA.

EXPONEN

I

LA PARTE VENDEDORA, es titular en pleno dominio de las siguientes fincas en el municipio de Sanxenxo:

1º) Finsa: _____. CRU: _____

URBANA: DEPARTAMENTO NÚMERO _____.

2º) Finsa: _____. CRU: _____

URBANA: DEPARTAMENTO NÚMERO _____.

3º) Finsa: _____. CRU: _____.

URBANA: DEPARTAMENTO NÚMERO _____.

II

Las fincas reseñadas en el Expositivo I forman parte de una edificación cuya licencia administrativa fue otorgada por resolución del Sr. Alcalde-Presidente del Concello de Sanxenxo de fecha 23 de febrero de 2022, y número de expediente 089/21 (308/2021).

La comunicación previa de Primera Ocupación de la edificación fue tramitada con fecha de _____ y número de Registro _____ del Ayuntamiento de Sanxenxo.

III

Manifiestan LA PARTE COMPRADORA y LA PARTE VENDEDORA que en la fase de oferta y publicidad de las unidades de obra que componen la presente promoción se han cumplido los requisitos determinados en el artículo 3 del Real Decreto 515/1989, de 21 abril sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la Información a suministrar en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas y ha estado a disposición de LA PARTE COMPRADORA la información y documentación prevista en los artículos 4, 5, 6 y 8 del referido Real Decreto.

Asimismo, manifiestan LA PARTE COMPRADORA y LA PARTE VENDEDORA que en tal oferta publicitaria se han incluido las menciones obligatorias y se han cumplido los requisitos previstos en relación con la publicidad del precio de conformidad con los artículos 16 y 17 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.

IV

De acuerdo con lo establecido en los artículos 18, 19 y 24 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia, LA PARTE COMPRADORA manifiesta haber recibido con anterioridad a la firma del presente contrato las condiciones esenciales de la oferta y la documentación e información prevista en dichos artículos, a excepción de la referencia catastral de los inmuebles objeto del presente contrato, dado que a la fecha del presente contrato no ha sido emitida por la Dirección General de Catastro:

- A) El título de dominio de LA PARTE VENDEDORA y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- B) La licencia urbanística de edificación.
- C) La descripción de la superficie útil de la vivienda, plaza/s de garaje y trastero, así como las características esenciales de la vivienda: relación detallada de los materiales utilizados en la construcción, con las correspondientes especificaciones técnicas; la orientación principal de la edificación; el grado de aislamiento térmico y acústico; las medidas de ahorro energético; y los servicios e instalaciones de los que dispone el edificio.
- D) La relación de elementos comunes susceptibles de generar gastos a la comunidad.

- E) Las garantías por daños materiales derivadas de vicios y defectos de construcción establecidas en la legislación de ordenación de la edificación.
- F) Las instrucciones de uso de los diferentes servicios e instalaciones con los que cuente la vivienda, con indicación de los nombres y direcciones de las empresas suministradoras o encargadas del mantenimiento.
- G) Las garantías de los diferentes elementos o instalaciones con los que cuente la vivienda, con indicación de su plazo de duración, de su extensión y de la persona física o jurídica que se hace cargo de ella.
- H) La comunicación previa de primera ocupación.
- I) Los estatutos de la comunidad de propietarios.
- J) El justificante de inexistencia de deudas con la comunidad de propietarios en relación con la vivienda y sus anexos.
- K) La referencia registral de la vivienda.

Que se le ha suministrado información escrita sobre el precio final total de la vivienda y los garajes y trasteros, especificando el IVA o impuesto equivalente, con la indicación de forma expresa y singularizada de su cuantía.

Que LA PARTE COMPRADORA y LA PARTE VENDEDORA están interesados en celebrar un CONTRATO DE ARRAS CONFIRMATORIAS sobre la vivienda, plaza/s de garaje y trastero descritos en el EXPOSITIVO I, lo que llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO

Es objeto del presente contrato, la vivienda, plaza/s de garaje y trastero descritos a en el EXPOSITIVO I, como cuerpo cierto, en el estado de conservación que presenta y que LA PARTE COMPRADORA declara conocer y aceptar, libre de cargas, arrendatarios y ocupantes, con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres les sean inherentes, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio y espacios privados de uso público de la urbanización.

La parte compradora es única no pudiendo exigir en ningún caso a la parte vendedora el cumplimiento parcial del contrato ni su cumplimiento en partes indivisas.

SEGUNDA. - PRECIO

El precio de la vivienda, la primera plaza de garaje y el trastero descritos en el EXPOSITIVO I del presente contrato, asciende a _____.

más _____ en concepto de IVA (según tipo vigente actualmente del 10%), totalizando _____.

Al tiempo del otorgamiento del presente contrato LA PARTE COMPRADORA ha entregado la cantidad equivalente el 10% del precio, _____ en concepto de IVA (según tipo vigente actualmente del 10%), totalizando _____. mediante transferencia bancaria en la cuenta ES71 0081 5363 2000 0116 8727 de titularidad de la PARTE VENDEDORA.

El resto del precio será abonado por LA PARTE COMPRADORA al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que habrá de formalizarse en un plazo no superior a dos meses desde la firma del presente contrato, mediante cheque bancario nominativo emitido por una entidad bancaria registrada en España y de reconocido prestigio.

Alternativamente, el pago del resto del precio por LA PARTE COMPRADORA al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá ser realizado mediante transferencia bancaria OMF con la condición de que dicho pago conste ingresado en la cuenta de la PARTE VENDEDORA en el momento del otorgamiento de referida escritura pública de compraventa.

En todo caso, a los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido a abonar por LA PARTE COMPRADORA a LA PARTE VENDEDORA, será de aplicación el tipo impositivo y la normativa vigente en la/s fecha/s de devengo de dicho impuesto, pudiendo variar respecto de lo vigente en la fecha de formalización del presente contrato.

TERCERA. – ARRAS CONFIRMATORIAS

Pactan expresamente las partes que las cantidades entregadas por LA PARTE COMPRADORA según lo previsto en la ESTIPULACIÓN SEGUNDA tienen el carácter de ARRAS CONFIRMATORIAS, por lo que, en caso de incumplimiento de alguna de las partes, la parte cumplidora podrá acogerse al régimen del artículo 1.124 del Código Civil y pedir el cumplimiento del contrato principal o su resolución, en ambos casos con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, si procede.

CUARTA. - PROHIBICIÓN DE CESIÓN

LA PARTE COMPRADORA antes del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y completo pago del precio, no podrá ceder por ningún título los derechos derivados del presente contrato, salvo autorización expresa y por escrito de LA PARTE VENDEDORA.

QUINTA. - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

Ambas partes se obligan a otorgar la Escritura Pública de Compraventa en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de otorgamiento del presente contrato.

A tales efectos, LA PARTE COMPRADORA procederá a la elección de fecha y hora para su otorgamiento en la plataforma online habilitada por LA PARTE VENDEDORA. La fecha de otorgamiento necesariamente lo será dentro del plazo de dos meses establecido para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

LA PARTE COMPRADORA, conociendo el derecho que le asiste a designar Notario, designa la Notaría de Doña Mercedes Rebolledo Olmedo, sita en Rúa dos Cesteiros, número 14, bajo, Sanxenxo (Pontevedra), para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa o la que, en su caso, la sustituya.

LA PARTE COMPRADORA, a partir del día que se ponga a su disposición el objeto del presente contrato, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en los gastos comunes del edificio y de los espacios libres privados de uso público, obligándose a restituir a LA PARTE VENDEDORA, en su caso, la parte que le corresponda del desembolso que ésta haya realizado para la dotación del fondo de reserva previsto en el art 9.f) de la Ley 49/1960 de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, según redacción dada por la Ley 8/1999 de 6 de Abril.

También serán de cuenta de LA PARTE COMPRADORA, a partir del día en que se ponga a su disposición el objeto del presente contrato, todos los impuestos, tasas, contribuciones arbitrios y cualesquiera otros gastos que graven la propiedad o el uso de la vivienda objeto de contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan, aún en el caso de que dichos gastos fueren exigidos a LA PARTE VENDEDORA como titular registral o catastral.

SEXTA. - ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA

LA PARTE VENDEDORA se obliga a entregar y LA PARTE COMPRADORA a recibir las llaves de los inmuebles objeto del presente contrato, en las condiciones previstas en la Estipulación Primera, tomando posesión de las mismas en la Notaría de Doña Mercedes Rebolledo Olmedo, sita en Rúa dos Cesteiros, número 14, bajo, Sanxenxo (Pontevedra), en la fecha y hora que designe LA PARTE VENDEDORA, de conformidad con la Estipulación QUINTA del presente contrato, entrega que será simultánea al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

SÉPTIMA. - GASTOS E IMPUESTOS

Todos los gastos e impuestos que se deriven del presente contrato de arras confirmatorias, así como los que se generen, en su día, por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y de su inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta de LA PARTE COMPRADORA, a excepción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será de cuenta de LA PARTE VENDEDORA.

OCTAVA. - ELEVACIÓN A PÚBLICO DEL PRESENTE CONTRATO

Cualquiera de las partes podrá compeler a la otra para la elevación a público del presente contrato, requiriéndole fehacientemente con un plazo de 15 días de

antelación, siendo todos los gastos e impuestos que se devenguen de tal elevación a cargo de la parte requirente.

NOVENA. - NOTIFICACIONES

Ambas partes señalan como domicilio a efecto de notificaciones los que respectivamente figuran en el encabezamiento del presente contrato, obligándose recíprocamente a comunicar cualquier variación tanto de domicilio como de número de teléfono fijo y/o móvil, y dirección de correo electrónico.

Las partes aceptan y pactan expresamente la validez de las comunicaciones vía email siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

DÉCIMA. - TRATAMIENTO DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

LA PARTE VENDEDORA pone en conocimiento de LA PARTE COMPRADORA que sus datos recogidos como consecuencia de la presente relación contractual serán incluidos en un fichero automatizado para su tratamiento. La finalidad de este fichero es la cesión de los datos a la notaría encargada de realizar el documento público de compra venta, al Banco o Caja de Ahorros concedente del préstamo hipotecario que en su caso grave la vivienda y anejos objeto de este contrato, a compañías de seguro, compañías suministradoras de electricidad, agua, etc., en el caso de que fuese necesario.

LA PARTE VENDEDORA tratará estos datos con la máxima confidencialidad, siendo el destinatario único y exclusivo de los mismos, y no efectuará cesiones a terceros al margen de los señalados anteriormente o los exigidos en la normativa vigente. El firmante podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de acuerdo a la Ley orgánica de protección de datos, en el domicilio de la empresa sito en calle Santa Marta de Arriba, nº 53-55, Bajo. Santiago de Compostela. Cp: 15.706.

DÉCIMOPRIMERA. - FUERO

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento del contrato a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Santiago de Compostela.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente contrato en su domicilio y en la fecha indicada bajo su firma.

Fdo. LA PARTE VENDEDORA	Fdo. LA PARTE VENDEDORA
Nombre y Apellidos	Nombre y Apellidos

Fdo. LA PARTE COMPRADORA
Nombre y Apellidos