

CONTRATO CON PACTO DE ARRAS

En Marbella, a 9 de marzo de 2020.

REUNIDOS:

De una parte, **Dña Alicia Ortega Mirón**, mayor de edad, abogada, con DNI 78968264-H, autorizada para este acto por **DON OSCAR EGUREN FERNÁNDEZ**, mayor de edad, abogado, con D.N.I 72.122.268-H, con domicilio a estos efectos en Avenida Ricardo Soriano, 72, Edificio Golden, Portal C, 2º E, 29601, Marbella.

Interviene en nombre y representación, en su condición de representante de **O.EGUREN ASESORES S.L**, administradora única de la mercantil de nacionalidad española **INVERSIONES LARNE SOCIEDAD LIMITADA**, con domicilio a estos efectos en el de su representante.

INVERSIONES LARNE SOCIEDAD LIMITADA fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Granada, Don Juan Manuel Martínez Palomeque, el día 4 de marzo de 2.005, bajo el número 550 de protocolo. La administradora única fue nombrada mediante escritura de fecha 5 de agosto de 2008 autorizada por el Notario de Marbella, protocolo número 634 e Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga por traslado de su domicilio, MA-76448, libro 2688, tomo 3777, folio 71, inscripción sexta. Opera con CIF B92625037.

En adelante, la parte **VENDEDORA**.

De otra parte, **DON JUAN CARLOS AGUILON CUEVA**, mayor de edad, casado, economista, con domicilio en Soto del Real, Madrid, calle Cristal 6, con D.N.I 17.201.871-X.

Interviene en nombre y representación como apoderado de los cónyuges **DON KHALED ABDELAZIZ MOHAMED ELDOKANI y DOÑA KARIMA ABROUTE**, de nacionalidad egipcia y marroquí respectivamente, con domicilio en Dubai, Jumeirah Golf Estates, Wild Flower, Villa KOP1, POBOX 125291. Provistos de pasaportes números A-23729962 y XQ-8451958.

Domiciliados a efectos de este contrato en el domicilio profesional de su representante sito en **Calle Cristal 6, 28791 Soto del Real .- Madrid**

En adelante, la parte **COMPRADORA**.

Las partes se reconocen mutuamente la plena capacidad legal necesaria para obligarse y contratar cuanto en derecho fuese menester, y a tenor de ello convienen suscribir el presente **CONTRATO CON PACTO DE ARRAS**, a cuyo efecto:

EXPONEN

I. – Que **INVERSIONES LARNE SOCIEDAD LIMITADA** es propietaria del pleno dominio de la siguiente finca urbana (denominada en este contrato como la Finca o el Inmueble, indistintamente):

1.- Vivienda unifamiliar aislada UE43 con una total superficie construida de 294,30m², compuesta de planta baja y alta, y convenientemente distribuida para ser habitada. Se encuentra enclavada en la parcela de terreno número Ue43 del Conjunto de viviendas unifamiliares en la Manzana IV en la urbanización Sierra Blanca Country Club, término municipal de Istán. La parcela tiene una extensión superficial de 1.400,00 m².

Linda: al Sur, con fondo de saco de la parcela SBCC-2 del Conjunto, destinada a vial y parcela Ue38 del Conjunto, al Norte, con parcelas Ue47, Ue46 y Ue46a DEL Conjunto, al Este, con infraestructura de la urbanización; y al Oeste, con parcela Ue42 del Conjunto.

El resto de la superficie de la parcela no edificada se destina a jardines y accesos.

Cuota: diez enteros, dieciséis mil ochocientas setenta y cinco cienmilésimas por ciento.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Marbella número dos, finca registral número 2170, Nº IDUFIR 29029000867111

Se adjunta nota simple de fecha 3 de marzo de 2020.

Referencia Catastral: 5872107UF2456N0001WW

Título: El de compraventa en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Marbella, Don Mauricio Pardo Morales, el día 11 de marzo de 2005, protocolo 1619.

Cargas y gravámenes: Libre. Las afecciones fiscales no se consideran cargas a estos efectos.

Situación Arrendaticia: Libre de ocupantes y arrendatarios.

Situación urbanística: Se adjunta copia de licencia de primera ocupación de fecha 6 de febrero de 2008 otorgada por el ayuntamiento de Istán.

III.- Que estando interesada la parte Vendedora en la venta del Inmueble reseñado en el Expositivo I de este Contrato y estando la parte Compradora a su vez interesada en la compra, acuerdan la firma del presente **CONTRATO DE RESERVA DE INMUEBLE CON PACTO DE ARRAS** (en adelante el "Contrato") de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- **INVERSIONES LARNE SOCIEDAD LIMITADA**, debidamente representada, se compromete a vender a **DON KHALED ABDELAZIZ MOHAMED ELDOKANI y DOÑA KARIMA ABROUTE** para su sociedad de gananciales, la finca descrita en el Expositivo I de este Contrato conforme al resto de estipulaciones de este contrato.

La parte compradora conoce y acepta la situación legal de la vivienda, así como la información registral la misma.

Además, la parte compradora ha visitado la propiedad y está conforme con sus características y condiciones físicas.

Segunda.- Las Partes pactan un precio global de **OCHOCIENTOS TREINTA MIL EUROS (830.000,00 €)**.

Dicho precio se abona por el Comprador conforme al siguiente calendario de pagos:

1. El Comprador satisfará al Vendedor la cantidad de **DIEZ MIL EUROS (10.000,00 €)** mediante transferencia bancaria a favor de la parte Vendedora, con cuenta bancaria abierta en BANCO LIBERBANK, S.A., IBAN ES90 2048 6131 3134 0000 3795 en el plazo de dos días hábiles desde la firma del presente. La validez y eficacia del presente contrato queda sujeta al abono de los fondos en el plazo indicado en cuenta bancaria designada. En consecuencia, en el caso de que no se efectúe el abono de los fondos (10.000 euros) en plazo, el contrato carecerá de validez y eficacia, pudiendo disponer el Vendedor de manera automática de la vivienda nuevamente a favor de terceros sin necesidad de más notificación. El justificante de la transferencia bancaria no es suficiente para otorgar la carta de pago. La vivienda será retirada del mercado con el abono de los fondos.

El pago de este importe (10.000 euros) se realizará mediante transferencia efectuada por la mercantil MONDALINDO ADMINISTRATION, S.L. (CIF B87649455), con domicilio en Calle Cristal 6, 28791 Soto del Real (Madrid), con la que la parte Compradora tiene firmado un contrato de colaboración. El representante y apoderado de la parte Compradora, en esta operación, D. JUAN CARLOS AGUILÓN CUEVA (DNI. 17.201.871-X) es socio-partícipe de la mercantil MONDALINDO ADMINISTRATION, S.L.

2. El Comprador satisfará al Vendedor la cantidad de **SETENTA Y TRES MIL EUROS (73.000,00 €)** mediante transferencia bancaria a favor de la parte Vendedora, con cuenta bancaria abierta en Banco LIBERBANK IBAN ES90 2048 6131 3134 0000 3795 no más tarde del día 15 de Abril de 2020. En consecuencia, en el caso de que los fondos no se abonen en el plazo acordado, se entenderá que la parte compradora desiste de la compra de la vivienda y perderá la cantidad de 10.000 euros, pudiendo disponer el Vendedor de manera automática de la vivienda nuevamente a favor de un tercero. El presente contrato quedará resuelto de forma automática.
3. El resto del precio, es decir, **SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (747.000 euros)**, será abonado por el comprador a favor de la sociedad vendedora o a favor de quien ésta designe en el acto de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, según lo pactado en la Estipulación Quinta, no más tarde del día 31 de mayo de 2020. No obstante la fecha indicada, la parte vendedora hace constar que la fecha de firma de escritura se otorgará la semana del día 25 de mayo de 2020.

Tercera.- La cantidad de 10.000 euros y la cantidad de 73.0000 euros se abonan en concepto de arras a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.454 del Código Civil, sujeto al cumplimiento por cada parte de las obligaciones que le incumben. Esta cantidad se deducirá del precio de compra en el momento de otorgamiento de la escritura de compraventa.

En caso de desistir la parte Compradora del presente Contrato, sin que se haya dado cumplimiento en los plazos, términos y condiciones, la parte Vendedora retendrá la cantidad entregada en concepto de arras en cada momento, quedando la parte Vendedora liberada del compromiso de venta en virtud del presente contrato y en consecuencia con libertad para disponer del inmueble descrito en el **Expositivo I**, a partir del vencimiento del plazo establecido en el presente contrato para formalizar mediante escritura pública la referida compraventa.

Y si fuese la parte vendedora quien desistiese de consumir la compraventa, esta vendrá obligada a devolver a la parte compradora o a su apoderado dicha cantidad por duplicado.

Cuarta.- Las partes convienen que antes de las 13.00 horas del día 31 de Mayo de 2020, las Partes otorgarán escritura pública de compraventa con pago del resto del precio al Vendedor en la notaría de Marbella que a tales efectos designe la parte compradora.

No obstante, las partes expresamente acuerdan que la firma de la escritura sólo podrá otorgarse entre los días 25 y 29 de mayo de 2020.

Quinta.- Condiciones de la compraventa.- La compraventa se sujetará a las siguientes condiciones:

1.- Objeto del presente Contrato.- El inmueble descrito en el Expositivo I de este Contrato. La propiedad se venderá como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes de cualquier clase y al corriente en el pago de todos los gastos e impuestos así como de las cuotas de la Comunidad de Propietarios. Las afecciones fiscales no son cargas a estos efectos.

La vivienda figura en el registro de la propiedad como OBRA EN CONSTRUCCION. La parte vendedora hace constar que tramitará a su costa las gestiones necesarias para la subsanación registral. Si llegada la firma de la escritura publica a finales de mayo de 2020 no se hubiera concluido el proceso registral, la parte compradora podrá retener la suma de 1.500 euros en garantía de la finalización de dicho proceso que será liberado a los vendedores cuando se haya acreditado la subsanación registral.

2.- Gastos.- Los gastos e impuestos derivados de la compraventa serán abonados por el Comprador, excepto el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), que será abonado por el Vendedor.

3.- La parte compradora podrá retener, del precio de compraventa, pendiente de pago y previo acuerdo con la parte vendedora, las cantidades que correspondan a los siguientes conceptos, para su liquidación por cuenta del vendedor:

- Recibos de I.B.I. y Basura pendientes de pago a fecha de la entrega.
- Recibos de agua y electricidad pendientes de pago a fecha de la entrega.
- Gastos de comunidad que hubiere pendientes de pago a fecha de la entrega.

En todo caso el importe de la anualidad corriente de IBI y tasa de basura, electricidad, agua y comunidad se prorrateará entre las partes en función de la fecha de firma de la escritura.

4.- Certificados.- A la firma de la escritura, la parte vendedora entregará a la parte compradora el correspondiente Certificado de Eficiencia Energética, así como Certificado de la comunidad de propietarios sobre la situación de pago de cuotas. De igual manera, entregará también el Certificado, emitido por la Sociedad Vendedora, de que la vivienda transmitida es o no un activo esencial de su patrimonio.

5.- Notaría.- La escritura pública de compraventa se firmará en la notaría de Marbella que designe la parte COMPRADORA entre los días 25 y 29 de mayo de 2020.

Sexta.- Si no compareciese la parte compradora en la notaría designada a la hora y fecha que se acordaran, se la tendrá por desistida en la compraventa y perderá la total cantidad entregada en concepto de arras, que quedará en beneficio de la parte vendedora. Si, por el contrario, fuera la parte vendedora la que desistiese de la compraventa o no compareciese en la notaría designada a la hora y fecha acordadas, se le tendrá por desistida en la compraventa, quedando obligada a la devolución del doble de las cantidades que hayan sido recibidas en cada momento.

Séptima.- Entrega de llaves. Las llaves se entregarán por la parte Vendedora a la parte Compradora simultáneamente a la firma de la escritura.

Octava.- Legislación y Jurisdicción. Ambas partes aceptan como derecho aplicable la legislación española, y para cualquier cuestión relacionada con la interpretación o ejecución del presente contrato que reemplaza o sustituye cualquier acuerdo anterior entre las partes y constituye el total acuerdo entre las mismas, y se someten a la competencia de los Juzgados de Marbella, renunciando a cualquier otro foro que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad firman el presente documento por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha mencionados en el encabezamiento de este contrato.

PARTE VENDEDORA



PARTE COMPRADORA

Fdo: Juan Carlos Aguilón Cueva

En representación de

Khaled Abdelaziz ElDokani

y

Karima Abroute

AYUNTAMIENTO DE ISTÁN

(Málaga)

Calle Empedrada, 32 - 29611 ISTÁN (Málaga)
Telfs.: 952 86 96 03 / 952 86 97 53 - Fax: 952 86 96 65



N/ Ref.: tir.

Asunto: Rdo. Resolución Licencia primera ocupación

AYUNTAMIENTO DE ISTAN		
Registro de Salida	11/02/2008	10:46
	Nº 2008/177	

Mediante la presente le doy traslado de la Resolución emitida por el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo en relación con su solicitud de licencia de primera ocupación de la vivienda UE F-43 ubicada en la manzana IV del Sector SAU-TM1, Istán.

RESOLUCIÓN

Examinada la petición formulada por la mercantil Sierra Blanca Country Club S.A. de fecha 15/09/05 por la que solicita licencia de primera utilización de la vivienda sita UE F-43 ubicada en la manzana IV del Sector SAU-TM1, Istán.

Visto el informe técnico favorable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 242-2 de la Ley del Suelo, 169 de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 1-10 del RDU y 21-1-k de la LBRL.

Vista la resolución del Concejal de Urbanismo de fecha 8/08/07 para la concesión de la licencia objeto de esta Resolución.

RESUELVO

OTORGAR la licencia de primera utilización solicitada por la mercantil Sierra Blanca Country Club S.A. de fecha 15/09/05 para la vivienda UE F-43 ubicada en la manzana IV del Sector SAU-TM1, en cuanto a la competencia municipal y sin perjuicio de la que corresponda a otros Organismos.

Contra el mencionado acuerdo podrá interponer Recurso Potestativo de Reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, ante la Comisión de Gobierno, y contra su Resolución expresa o tácita, recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente a la fecha de notificación de este acuerdo.

No obstante, podrá interponer otro recurso que estime conveniente.

Istán a 2 de Febrero de 2008

LA SECRETARIA

Fdo.: M^{te} Angeles Castillo Sánchez

SIERRA BLANCA COUNTRY CLUB S.A.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NÚMERO DOS

Fecha de Emisión: TRES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ISTAN N°: 2170

N° IDUFIR: 29029000867111

Naturaleza URBANA: Vivienda unifamiliar

Localización: OTROS , Denominación: Paraje: LOS MANCHONES, Situación: SIERRA BLANCA COUNTRY CLUB

N°Orden: 9 Cuota: diez enteros, dieciséis mil ochocientos setenta y cinco cienmilésimas por ciento

Ref.Catastral:NO CONSTA Polígono: Parcela:

Superficies: Construida: doscientos noventa y cuatro metros, treinta decímetros cuadrados Terreno: mil cuatrocientos metros cuadrados

Linderos:

Norte, CON PARCELAS UE47, UE46 Y UE46A DEL CONJUNTO

Sur, CON FONDO DE SADO DE LA PARCELA SBCC-2 DEL CONJUNTO, DESTINADA A VIAL Y PARCELA UE38 DEL CONJUNTO

Este, CON INFRAESTRUCTURA DE LA URBANIZACION

Oeste, CON PARCELA UE42 DEL CONJUNTO

DESCRIPCION: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN CONSTRUCCION NUMERO UE43, SOBRE PARCELA DE TERRENO DE IGUAL NUMERO, MANZANA IV, URB. SIERRA BLANCA COUNTRY CLUB, ISTAN

Esta finca no está coordinada gráficamente con Catastro a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de Junio.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

INVERSIONES LARNE S.L	B92625037	1916	34	133	2
-----------------------	-----------	------	----	-----	---

100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Don MAURICIO PARDO MORALES el 11 de Marzo de 2005.

Tiene a su favor la servidumbre de paso constituida en la inscripción 1ª de la finca registral 2.174.

No se han aportado los documentos previstos en el apartado 4º del artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

CARGAS

RELATIVO A LA INSCRIPCIÓN 1ª DE FECHA 25 de Marzo de 2004.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veinticinco de marzo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y AJD, quedando liberada por la suma de CATORCE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CENTIMOS, satisfechas por autoliquidación.

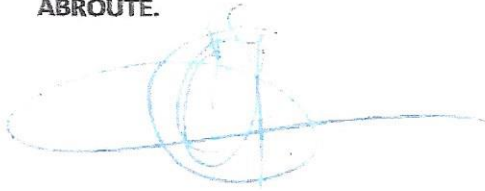
RELATIVO A LA INSCRIPCIÓN 1ª DE FECHA 25 de Marzo de 2004.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veinticinco de marzo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y AJD, quedando liberada por la suma de QUINCE MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS, satisfechas por autoliquidación.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

DON OSCAR EGUREN FERNÁNDEZ, mayor de edad, abogado, con D.N.I 72.122.268-H, con domicilio a estos efectos en Avenida Ricardo Soriano, 72, Edificio Golden, Portal C, 2º E, 29601, Marbella, en nombre y representación, en su condición de representante de **O. EGUREN ASESORES S.L.**, administradora única de la mercantil de nacionalidad española **INVERSIONES LARNE SOCIEDAD LIMITADA**, autoriza a **DOÑA ALICIA ORTEGA MIRON**, mayor de edad, abogada, con DNI 78968264-H, a firmar en nombre de **INVERSIONES LARNE S.L.**, el contrato de arras, cuyo objeto es la venta de la vivienda sita en Sierra Blanca Country Club, 43, Istán, siendo los compradores los cónyuges **DON KHALED ABDELAZIZ MOHAMED ELDOKANI y DOÑA KARIMA ABROUTE**.



9-3-2020.