

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES DEL ART. 1.454 CC

En Segovia, a 9 de abril de 2024

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Don Marcos Sebares Urbano, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con N.I.F. número 5.253.007-Z.

DE OTRA PARTE:

Don Francisco Villar Vázquez, soltero, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en Plaza de Conde de Valle de Suchill número 19. 5º D, CP 28016, provisto de NIF 76934441Q.

Doña María García Yelo, mayor de edad, viuda, vecina de Madrid, con domicilio en Calle Santa Engracia número 122, 5º D, CP 28003, provista de NIF 50734735R,

INTERVIENEN

Don Marcos Sebares Urbano, en nombre y representación de la compañía mercantil **TUMAHALE S.L.**, domiciliada en Madrid, Calle Ronda Sobradriel nº 7, CP 28043, provista de CIF B88113360, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 37781, Folio 36, Hoja M-673029, inscripción 1ª, de la que es Administrador Solidario

Ostenta el citado cargo desde la constitución de la sociedad mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid doña Carmen Boulet Alonso, de fecha 24 de mayo de 2.018, número 988 de su protocolo.

En adelante parte **VENDEDORA**.

Don Francisco Villar Vázquez y doña María García Yelo intervienen en su propio nombre y derecho.

En adelante parte **COMPRADORA** o **COMPRADORES**.

Ambas partes según intervienen se reconocen mutuamente capacidad legal para



obligarse y

DICEN Y OTORGAN

PRIMERO.- Que **TUMAHALE, S.L** es propietaria de pleno dominio de una parcela sita en calle Cazorril número 9, en Sanchopedro, término municipal de Orejana (Segovia), que se describe según el título de compra que luego se dirá de la siguiente manera:

URBANA.- SOLAR sito en OREJANA (Segovia), en su barrio de SANCHOPEDRO, Calle Cazorril, número 9.

Tiene una superficie de cuatrocientos cuarenta y seis metros cuadrados y linda: derecha-entrando, finca número 11 de la Calle Cazorril, propiedad de Virginia Fernández Ruiz de Arana; izquierda, con la propia calle Cazorril que hace vuelta; fondo, finca en Calle Cazorril, número 7, propiedad de Felipe Hernanz Hernanz; y frente, con la calle de su situación.

*Sobre el indicado solar existe un Conjunto de **EDIFICACIONES, compuesto de dos edificios, uno de ellos, de planta baja, para VIVIENDA (distribuida interiormente en dependencias propias a su uso) y altillo o desván, y otro de una sola planta para que todo en conjunto ocupa sobre el suelo una superficie de ciento noventa y seis metros cuadrados, destinándose el resto, no ocupado a patio. La superficie total construida es de doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados. (según escritura)***

REFERENCIA CATASTRAL 7967805VL3576N0001BG.

INSCRIPCIÓN.- Inscrito en el Registro de la Propiedad de Sepulveda-Riaza al Tomo 2189, Libro 25, Folio 99, Finca registral 91872 inscripción 2ª.

TÍTULO.- Adquirida en pleno dominio mediante escritura pública de compraventa otorgada a su favor por doña María Martín Hernanz y don Benedicto Martín Velasco de fecha 30 de julio de 2.022 autorizada por el Notario de Sepúlveda don Antonio-Manuel Martínez Cordero, número 30 de julio de 2.022.

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendamientos y ocupantes.

SEGUNDO.- Que la **VENDEDORA** viene realizando en la citada parcela la construcción de una vivienda unifamiliar según proyecto del Arquitecto don Pablo Bourne Ercoreca, visado el 20 de febrero de 2023, contando con licencia de obra otorgada por el Ayuntamiento de Orejana en fecha 6 de junio de 2023, siendo la empresa constructora **BARRIO MEDINA ESPJ CONSTRUCCIONES**, provista de CIF E09841370.



Se une al presente contrato copia de la citada licencia de obras y de los planos.

TERCERO.- Que los COMPRADORES están interesados en comprar la parcela y vivienda descritas una vez se haya concluido la construcción de ésta, por lo que ambas partes han acordado suscribir el presente contrato de promesa de venta de acuerdo con las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.-

El objeto de la promesa de venta es la parcela y vivienda antes descritas, una vez que la construcción de esta última haya concluido y se hayan otorgado por el Ayuntamiento las licencias legalmente establecidas.

Los compradores manifiestan que conocen la parcela, el proyecto de obra, así como el actual estado de éstas, encontrando todo ello a su plena satisfacción.

La venta se llevaría a cabo como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- PRECIO DE REFERENCIA y ARRAS.

El precio de referencia de la futura compraventa es de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (485.000,00 €) más IVA al tipo legalmente establecido.

En el supuesto de que la parte VENDEDORA, a partir de la fecha de este contrato y hasta la total finalización de las obras, deba abonar a la empresa constructora BARRIO MEDINA ESPJ CONSTRUCCIONES y a los demás oficios por cualquier concepto, IVA excluido, una cantidad superior 151.000 €, podrá desistir libremente del presente contrato, sin penalización ninguna, a no ser que los COMPRADORES opten por abonar la diferencia entre la cantidad indicada y la que la VENDEDORA satisfaga a la empresa constructora y demás oficios, antes de IVA.

Si los futuros compradores optaran por satisfacer esa diferencia, pasará a computarse como precio, devengando en la compra el IVA que corresponda.

En el supuesto de que el importe que la VENDEDORA deba abonar a la empresa constructora BARRIO MEDINA ESPJ CONSTRUCCIONES y a los demás oficios por cualquier concepto, IVA excluido, resulte inferior a 151.000 €, el precio de venta se vería reducido en la diferencia entre ambas cantidades.



En este acto los COMPRADORES entregan a la parte vendedora mediante transferencia, la cantidad de CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (48.500,00 €) en concepto de arras penitenciales del artículo 1.454 del Código Civil, por lo que cualquier de las dos partes podrá desistir del presente contrato, allanándose la parte compradora a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas, salvo en el supuesto en que los importes que se deban abonar de aquí en adelante a la empresa constructora y oficios supere los 151.000,00 € y los COMPRADORES decidan no asumir el sobre coste y, por ende, no consumir la venta, en cuyo caso se les restituirá el importe íntegro de las arras.

En caso de llevarse a cabo la compraventa, las arras que se hubieran entregado por los COMPRADORES se considerarán como pago a cuenta del precio, abonándose el resto de éste en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

TERCERA.- MODIFICACIÓN DE LA OBRA.

Las calidades, distribuciones, unidades de obras pendientes de ejecutar, o cualquier otra característica de la obra podrán modificarse por acuerdo de VENDEDORA, COMPRADORES y CONSTRUCTORA, todos los cuales deberán de dar su visto bueno tanto a los cambios como a la repercusión económica que ello suponga para cada uno de ellos.

CUARTA.- La escritura pública de compraventa se llevará a cabo en un plazo de diez meses contados a partir de hoy (tiempo estimado para la finalización de las obras), más el tiempo que tarde el Ayuntamiento en otorgar Licencia desde que se le solicite.

En el supuesto de que la finalización total de las obras se demorara más de diez meses, ambas partes podrán desistir libremente del presente contrato sin penalización ninguna, pudiendo compelerse recíprocamente a consumir la compraventa mientras no haya sido comunicado aquel desistimiento.

La parte COMPRADORA podrá elegir la Notaría en la que otorgar la citada compraventa debiéndose notificar las partes la fecha concreta al menos con quince días de antelación.

QUINTA.- El inmueble se entregará libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

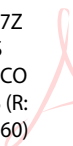
SEXTA.- La parte compradora renuncia al saneamiento por vicios ocultos conforme autoriza el artículo 1.485 CC.



SÉPTIMA.- Los gastos e impuestos que se originen con motivo del otorgamiento de escritura pública de compraventa serán abonados íntegramente por la parte compradora a excepción del impuesto de incremento de valor de los terrenos (Plusvalía), si lo hubiere, que será abonado por la parte vendedora.

OCTAVA.- Los COMPRADORES se obligan entre sí de forma solidaria con la VENDEDORA, con renuncia a los beneficios de división, orden y excusión.

NOVENA.- Las partes renuncian expresamente a sus fueros propios y se someten para cualquier reclamación sobre lo aquí pactado y en esta compraventa, a la jurisdicción de los Tribunales de Segovia.

D. Marcos Sebares Urbano TUMAHALE, S.L. VENDEDORA		D. Francisco Villar Vázquez	
05253007Z	 Firmado digitalmente por 05253007Z MARCOS FRANCISCO SEBARES (R: B88113360) Fecha: 2024.04.09 08:25:33 +02'00'	Dª María García Yelo	
MARCOS		COMPRADORES	
FRANCISCO			
SEBARES (R: B88113360)			

