

CONTRATO DE ARRAS

En Málaga, a 14 de Noviembre de 2018

De una parte, BOOK & EAR VENTURES S.L. (en adelante la parte *vendedora*), con CIF B-47412235 y domicilio en C/ Torija 5, 28013 Madrid, representada en este acto por D. Antonio José Báez Moreno con DNI

De otra parte, BITIONA 001 S.L. (en adelante la *compradora*), con CIF B-98922909 y domicilio en Av. Corts Valencianes 35-32, 46015 Valencia, representada en este acto por D. José María Pascual Muguerra. Con DNI 29198225R

Ambas partes, se reconocen capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato, por lo que,

EXPONEN

I.- Que la mercantil BOOK & EAR VENTURES S.L., es propietaria por adjudicación en subasta pública de la siguiente vivienda:

DESCRIPCIÓN: Vivienda ubicada en Pasaje Mitjana 2, piso 2º2, consta de cocina integrada en salón-comedor, dormitorio y baño.

DATOS REGISTRO PROPIEDAD: Finca nº 53.017 del Registro de la Propiedad nº9 de Málaga

DATOS CATASTRO: Referencia catastral 3252206UF7635S0008WH con superficie construida de 53 m².

Que a fecha del presenta contrato dispone del testimonio del decreto de adjudicación.

II.- Expuesto lo que antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de arras de la vivienda descrita en el expositivo primero conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.-

BOOK & EAR VENTURES S.L. se obliga a vender la vivienda reseñada en el EXPONEN I a BITIONA 001 S.L. quien a su vez se obliga a comprarla.

La compraventa se efectuará en estado libre de cargas y de arrendamientos, como cuerpo cierto, con cuanto le sea principal, accesorio, integrante y dependiente.



SEGUNDA.- PRECIO.-

Las partes acuerdan fijar el precio total de la compraventa en la cantidad de 147.500€ (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS)

TERCERA.- ARRAS.-

En este acto la parte compradora ha entregado a la vendedora, la cantidad de 15.000 € a cuenta del precio pactado, como arras o señal de la compraventa futura, mediante transferencia en la cuenta IBAN ES7201821928450201634383, titular de la parte vendedora.

CUARTA.- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.-PLAZO

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa se producirá simultáneamente al pago del resto del precio pactado. La parte COMPRADORA comunicará con (5) cinco días laborables de antelación a la parte VENDEDORA la fecha y hora en la que deberá formalizarse la compraventa que se llevará a cabo en la notaría que se designe por la parte COMPRADORA.

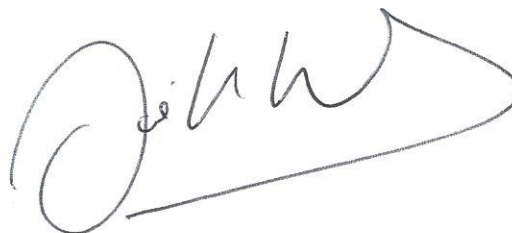
La vendedora ya dispone de testimonio del Decreto de adjudicación de la finca para su inscripción en el Registro de la Propiedad, momento tras el que se procederá a otorgar la escritura pública de compraventa y al pago del resto del precio de la finca, dentro del plazo establecido en el presente contrato.

De acuerdo con el art. 1454 del Código Civil, tanto la vendedora como la compradora podrán desistir de la presente compraventa en cualquier momento posterior a la firma del presente documento. En caso de desistimiento por la parte compradora, ésta perderá las cantidades entregadas en este acto como señal y pago a cuenta del precio. Si desistiera la vendedora, la compradora percibirá de ésta la cantidad que entrega duplicada, en un plazo máximo de cinco días hábiles siguientes a contar desde que así lo comunique a la compradora.



QUINTA.- PLAZO

Las partes convienen la compraventa del Inmueble, que se formalizará mediante escritura pública y según las condiciones esenciales pactadas en este Contrato en el plazo que fijan las partes de común acuerdo entre el día de hoy y hasta por todo el día 15 de Enero de 2019.



SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.-

BOOK & EAR VENTURES S.L. se compromete a hacer entrega a la parte compradora de la posesión y de las llaves de la vivienda en el acto de otorgamiento de escritura pública ante el Notario señalado.

La situación de cargas y pago de impuestos y gastos de comunidad será acreditada ante el Notario autorizante de la citada escritura en el día de su otorgamiento en la forma prevenida legalmente.

Se reproducirán en la citada escritura de compraventa todas las cláusulas del presente contrato excepto aquellas que las partes decidan, de común acuerdo, no incluir en la misma.

En el acto de formalización de la escritura de compraventa, el vendedor hará entrega al comprador para su protocolización en dicha escritura del **original del IBI satisfecho durante el último año**, así como de una **certificación expedida por el Presidente o Administrador de la Comunidad de Propietarios** en la que se ubica la finca objeto de esta compraventa, a fin de acreditar que el vendedor se encuentra al corriente de pago de dichos gastos. El IBI del año en curso será por cuenta de la vendedora desde el 01/01/2018 hasta la firma de la escritura de compraventa y desde la fecha de la escritura hasta el 31/12/2018 será por cuenta de la parte compradora.

La parte vendedora responde y queda obligada del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por los ejercicios devengados con anterioridad, una vez que el Ayuntamiento correspondiente expida expediente de insolvencia y derivación necesario para poder efectuar el pago, con entera indemnidad para la parte compradora y para la propia finca.

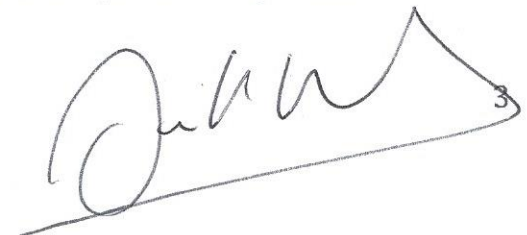
Asimismo, el vendedor hará entrega del correspondiente certificado de eficiencia energética en relación con la finca descrita en el apartado 1 del expositivo I de este contrato, que el vendedor tramitará y obtendrá a su coste.

La finca se transmite libre de cargas o gravámenes. En este sentido, el vendedor, desde la fecha de firma del presente contrato hasta la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, se compromete a no constituir hipotecas, prendas, usufructos, censos o en otra forma gravar la finca objeto de la presente compraventa, o a comprometer su constitución con ningún tercero, ni a arrendar o ceder o tolerar el uso de las mismas a favor de ningún tercero.

SEXTA.-GASTOS E IMPUESTOS.-

Los gastos e impuestos consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán conforme a lo dispuesto en Ley.

A partir de la entrega, vendrá obligada la parte compradora a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda objeto de este contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan.



3

También serán de la parte compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si la entrega se demorase por causa que le sea imputable.

SEPTIMA - NOTIFICACIONES

Para la práctica de toda comunicación, notificación o requerimiento que hubieran de efectuarse las partes como consecuencia de lo establecido en el presente contrato, deberá realizarse por cualquier medio escrito que permita dar fe de su envío, designándose como personas destinatarias, domicilios de notificaciones y correo electrónico los siguientes:

Para el vendedor

*Antonio J. Báez Moreno
C/ Sierra de Ronda 1, Bq 1, Bajo B. 29720 La Cala del Moral (Málaga)
baez.moreno.antonio@gmail.com*

Para el comprador

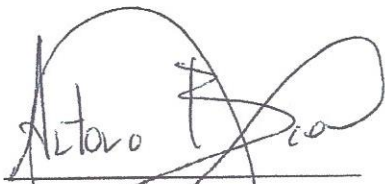
*Jose María Pascual Mugerza
Av. Corts Valencianes 35-32. 46015 Valencia
jmpascual@brickstarter.com*

Cualquier variación en las personas y/o direcciones anteriores deberá ser notificada fehacientemente a la otra parte.

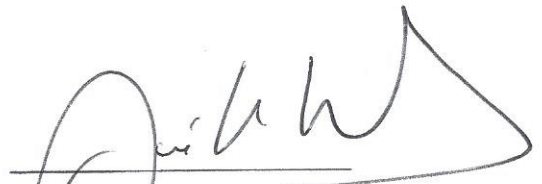
OCTAVA.- FUERO

Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Málaga, lugar donde radica la finca, para resolver cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato.

En prueba de conformidad, y por duplicado ejemplar, las partes firman el presente contrato de compraventa en fecha y lugar ut supra.



D. Antonio Baez Moreno,
en representación de
BOOK & EAR VENTURES S.L.
CIF B-47412235



D. José María Pascual Mugerza
en representación de
BITIQNA 001, SL
DNI B-98922909