CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

En Águilas (Murcia), a __ de _____ de 202__.

REUNIDOS

De una parte, **DON ANTONIO CANO RODRIGUEZ**, mayor de edad, de nacionalidad española, residente en España, CEO, casado, domiciliado a estos efectos en Tíjola (Almería), Calle Carrera Virgen del Socorro, 53, bajo, con DNI 75107585G, actuando en nombre y representación, como administrador único, de la mercantil **"NOVIGES 21, S.L.U.",** de nacionalidad española. Dicha entidad está domiciliada en Calle Carrera Virgen del Socorro, 53 bajo, 04880 Tíjola (Almería); constituida en escritura otorgada en Vera (Almería) ante el notario Don Jorge Díaz Cadórniga el día 12 de marzo de 2018 número 375 de protocolo; sus facultades derivan de la escritura de cese y nombramiento de administrador otorgada en Purchena (Almería), ante el notario Doña Marta García Zorrilla, el día 22 de septiembre de 2022, número 486 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al tomo 1921, folio 48, hoja AL-48981. Con C.I.F. B04882973, denominado en lo sucesivo y a efectos de este contrato el "***PROMITENTE VENDEDOR***".

Y de otra **DON/DOÑA** _____, mayor de edad, de nacionalidad _____, con documento de identidad/pasaporte _____, con domicilio en _____, en adelante el "***PROMITENTE COMPRADOR***".

Que ambas partes, manifestando plena capacidad jurídica y de obrar necesarias para otorgar el presente contrato, la cual expresamente se reconocen, a tal efecto, libre y voluntariamente

EXPONEN

I.- Que el PROMITENTE VENDEDOR es propietario en pleno dominio de los inmuebles que a continuación se describen

URBANA: _____

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Águilas

, al Tomo ____, libro ___, folio ____, finca registral número **_____**, C.R.U.: _____.

TÍTULO: El pleno dominio de la finca pertenece por Escritura de Compraventa al PROMITENTE VENDEDOR, en virtud de escritura pública otorgada en fecha __ de

_____ de ____ ante el Notario de _____ D. _____ con el número _____ de su protocolo.

SITUACIÓN ARRENDATICIA: La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

En adelante la "***Finca***".

II.- Que la finca descrita en el expositivo anterior forma parte de un complejo de apartamentos turísticos compuesto por 87unidades, que se distribuyen en planta baja, primera y segunda, y 98 garajes en planta sótano.

Todos están compuestos de salón-comedor, cocina, dos dormitorios, paso, baño y terraza. Algunos de ellos cuentan con jardín propio terraza y/o solárium.

El complejo cuenta con zona ajardinada, recepción y piscina descubierta.

El total de superficie construida de los apartamentos es de 5.385 m2 y la útil 4.717 m2.

Dicho complejo se encuentra actualmente en explotación, gestionado por un operador turístico de acuerdo con la normativa aplicable, teniendo en cuenta el carácter de empresario profesional del PROMITENTE VENDEDOR.

En adelante como el "***Complejo***".

III.- Que estando interesado el PROMITENTE VENDEDOR en enajenar las referidas fincas, y el PROMITENTE COMPRADOR en adquirirlas, se ha convenido el otorgamiento del presente **CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ARRAS PENITENCIALES** de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO

Por el presente contrato, el PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMITENTE COMPRADOR, quien se obliga a comprar, la Finca con cuantos derechos y deberes le sean inherentes y accesorios, declarando conocer expresamente la situación física y jurídica de la misma, conforme a las condiciones y términos establecidos en el presente contrato, así como el hecho de que la Finca descrita en el expositivo I resulta parte integrante del Complejo.

SEGUNDA. - ARRAS PENITENCIALES

El PROMITENTE COMPRADOR ha entregado a la fecha del presente contrato al PROMITENTE VENDEDOR el importe de **DIEZ MIL EUROS (10.000 €);** constituyéndose dicha cantidad como arras penitenciales de

la compraventa proyectada, de conformidad con lo previsto en el artículo 1454 del Código Civil.

Dicho importe ha sido satisfecho por el PROMITENTE COMPRADOR mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente IBAN ES18 0128 4260 1101 0000 0562, aperturada en la entidad BANKINTER a favor del PROMITENTE VENDEDOR, constituyendo el presente documento la más firme y eficaz carta de pago, adjuntándose copia de la misma al presente contrato como Anexo al mismo.

TERCERA. - PRECIO

El precio por el que se efectuará la **compraventa** proyectada se fija en la cantidad total de **_____EUROS** (_____ **€**), de los que **_____EUROS** (_____ **€**) corresponden al valor de la vivienda y **_____EUROS** (_____ **€**) corresponden al valor de la plaza de aparcamiento. Este precio se entiende como fijo y definitivo, no estando sujeto a revisión o modificación alguna. La cantidad pactada para esta compraventa ha sido convenida y por ambas partes contratantes en forma alzada, y no a razón de un tanto por unidad de medida, por lo que ninguna de las partes podrá exigir modificación alguna en el precio como consecuencia del exceso o defecto de cabida que pudiera devenir de alguna de las fincas. El importe indicado se verá incrementado con el IVA al tipo vigente en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

El precio convenido deberá hacerse efectivo por el PROMITENTE COMPRADOR a favor del PROMITENTE VENDEDOR en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, pudiendo deducirse el importe entregado como arras penitenciales.

CUARTA. - DESTINO

El PROMITENTE COMPRADOR es conocedor que la explotación turística del complejo al que pertenece el inmueble objeto de compraventa deberá efectuarse bajo el principio de unidad de explotación, tal y como se recoge en **Ley 11/2014 de 27 de noviembre de Turismo de la Región de Murcia, que modifica la anterior ley de 12/2013 de 20 de diciembre.**

Asimismo, y en base a lo arriba indicado, el PROMITENTE COMPRADOR se compromete a cumplir cuantas obligaciones resulten exigibles a fin de poder continuar en legal forma con la explotación de las Fincas como parte integrante del Complejo. A estos efectos, antes del otorgamiento de la oportuna escritura pública de la compraventa que aquí se promete el Promitente Comprador se obliga a justificar documentalmente al Promitente Vendedor que ha causado alta en el censo de empresarios de la AEAT, haciendo constar su condición de sujeto pasivo de IVA por la realización de operaciones sujetas y gravadas por dicho impuesto indirecto.

QUINTA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

El plazo máximo para el otorgamiento de la escritura de compraventa correspondiente será de **2 meses** a contar desde la firma del presente contrato, es decir, hasta el __ de _____ de 202__, prorrogable por el PROMITENTE VENDEDOR siempre que el PROMITENTE COMPRADOR lo solicité de manera fehaciente 15 días antes de la fecha máxima indicada, argumentando un motivo de fuerza mayor debidamente justificado.

Dicha escritura de compraventa será autorizada, preferentemente, en la notaría de Águilas, o a falta de acuerdo, la que determine el PROMITENTE COMPRADOR.

Si llegado el día fijado para la firma de la escritura pública no se lleva a cabo el citado otorgamiento por cualquier causa que no sea por fuerza mayor o caso fortuito, se entenderá que la parte a la que sea imputable la no perfección del contrato desiste de la **compraventa** proyectada, quedando resuelto y sin efecto alguno el presente contrato.

Dicho anterior, si la resolución del presente contrato se produce por el desistimiento del PROMITENTE COMPRADOR, éste perderá la cantidad entregada en concepto de arras penitenciales que quedará en beneficio del PROMITENTE VENDEDOR. Por el contrario, si la resolución se produce por el desistimiento del PROMITENTE VENDEDOR, éste deberá devolver al PROMITENTE COMPRADOR el doble de la cantidad recibida en concepto de arras penitenciales.

SEXTA. - TRANSMISION DE LA FINCA

La finca objeto del presente contrato se transmitirán en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

Asimismo, la finca se transmitirán libres de gastos, contribuciones, impuestos y tasas hasta el día de la firma de la escritura pública de compraventa, así como al corriente en el pago de los servicios y suministros de que estuvieran dotadas las fincas y de cualesquiera obligaciones respecto a la Comunidad de Propietarios a las que estuviera afecta la finca, entregando el PROMITENTE VENDEDOR, en el momento de la perfección de la compraventa y formalización en escritura pública, certificación de hallarse al corriente en el pago de las cuotas comunitarias en los términos que previene el artículo 9. e) 4º de la Ley de Propiedad Horizontal.

SEPTIMA. - GASTOS E IMPUESTOS

7.1.- Todos los gastos e impuestos que se devenguen con motivo de la formalización del presente contrato, así como aquellos que se ocasionen con el otorgamiento de la futura escritura pública de venta serán de cuenta y cargo del PROMITENTE COMPRADOR, excepto el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal) que será, tal como establece la legislación vigente, de cuenta y cargo del PROMITENTE VENDEDOR.

7.2.- Las Partes acuerdan que la transmisión prometida quede sujeta y gravada por el IVA. A estos efectos las partes, con ocasión del otorgamiento de la Escritura Pública, manifestarán y declararán lo siguiente:

Que la entrega de las Fincas constituye una operación sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido a la que le es aplicable la exención renunciable establecida en el artículo 20, uno, 22º de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, reguladora de dicho impuesto: segunda y ulterior entrega de edificaciones

La parte transmitente, conforme a lo prevenido en el artº 20. Dos de la citada Ley, y el artículo 8 del Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido renuncia expresamente a la exención. A tal fin, la Escritura Pública sirve de comunicación fehaciente al adquirente, quien toma razón de la renuncia efectuada, al tiempo que manifiesta su condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, que actúa en el ejercicio de su actividad empresarial, con derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado por esta adquisición. Dándose la circunstancia, además, de que en función del destino previsible de los apartamentos adquiridos, estos van a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones, que originan el derecho a la deducción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.uno.2º.e de la Ley del IVA 37/1.992, en su redacción dada por la Ley 7/2.012, será sujeto pasivo el adquirente y por tanto el obligado al ingreso en la Hacienda Pública de la cuota resultante mediante la correspondiente declaración-liquidación, al tratarse, como se ha dicho, de una entrega exenta a que se refiere el apartado 20.º del artículo 20. Uno en las que el sujeto pasivo ha renunciado a la exención.

Se solicita la no sujeción de esta transmisión al concepto de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas”, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.-5º del T.R. de su Ley reguladora de 24 de septiembre de 1993 y artículo 4 apartado cuatro de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido; sin perjuicio de estar sujeta al concepto de “Actos Jurídicos Documentados”, al tipo que legalmente se encuentre vigente.

OCTAVA. - DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES

A los efectos del presente contrato las partes señalan como domicilios para la práctica de las notificaciones necesarias para la ejecución del presente contrato:

- PROMITENTE VENDEDOR: acano@promobys.com

  Telf. 950 613 435.

- PROMITENTE COMPRADOR: _____
  Telf. _____

Las partes deberán notificarse cualquier cambio del domicilio señalado por ellas a efectos de notificaciones.

NOVENA. - JURISDICCION COMPETENTE

Ambas partes, con renuncia expresa a su fuero propio, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Lorca (Murcia) para cualquier

cuestión o divergencia que pudiera surgir en la interpretación o ejecución del presente contrato.

DECIMA. - PROTECCIÓN DE DATOS.

Le informamos de que sus datos serán tratados, conforme a lo previsto en la Ley de Protección de Datos 03/2018 y Reglamento UE 679/2016, y serán incluidos en un registro de actividades de tratamiento cuyo responsable es **NOVIGES 21, S.L.U..** Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales y no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal. La finalidad de la recogida será la gestión de la operación de reserva. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en **NOVIGES 21, S.L.U.** estamos tratando sus datos personales y podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación o supresión, limitación de su tratamiento, oposición, portabilidad, y a oponerse a decisiones individuales automatizadas. Asimismo, podrá revocar su consentimiento en caso de que lo hayan otorgado para alguna finalidad específica, pudiendo modificar sus preferencias en todo momento. Podrá ejercitar sus derechos a escribiendo al correo electrónico derechos@promobys.es o a la siguiente dirección Carrera Virgen del Socorro, 53 bajo, 04880 Tíjola (Almería)**.**

DECIMOPRIMERA. – LEGISLACIÓN DE PREVENCION DEL BLANQUEO DE CAPITALES.

Le informamos que, en cumplimiento de la Legislación de Prevención del Blanqueo de Capitales, Ley 10/2010 de Prevención del Blanqueo de Capitales y Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo le solicitaremos determinada información durante todo el proceso de compraventa, para aplicar así las medidas de diligencia debida correspondientes y siempre de forma confidencial.

Y en prueba de conformidad y aceptación con todo lo pactado, expuesto y estipulado anteriormente, en cuyo contenido se afirman y ratifican, suscriben el presente documento por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fechas indicados en el encabezamiento.

Fdo. *[Promitente vendedor]* Fdo. *[Promitente comprador]*

NOVIGES 21, S.L.U.

Fdo. D. Antonio Cano Rodríguez (p.p.) Fdo. D./Dña._____