

En Castro Urdiales a

De una parte,, mayor de edad, con domicilio a los efectos del presente contrato en (C.P.....), C/....., nº-, y con D.N.I.

Interviene en nombre y representación, como Administrador Solidario, de la entidad **URDICAM PROMOCIONES, S.L.**, provista de C.I.F. B-39400189, con domicilio social en Castro-Urdiales (C.P. 39700), c/Melitón Pérez del Camino, nº 1, 1º D. Constituida por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Castro-Urdiales, Don José Graiño Ferreiro, el día 9 de Julio de 1.996 bajo el número 1.534 de su protocolo. E inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al Tomo 607, Folio 115, Hoja S-7560, cuyo nombramiento deriva de la Escritura Pública de Elevación de Acuerdos Sociales otorgada el 20 de Enero de 2.009 ante el Notario de Castro-Urdiales, D. José Graiño Ferreiro, nº 90 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria al Tomo 607, Folio 119, Hoja S-7560, Inscripción 4ª. En adelante "LA PROMOTORA".

Y de otra parte, **D. Doña** _____, mayor de edad, [Profesión], [Estado Civil y en su caso régimen económico del matrimonio y nombre del cónyuge], con domicilio a los efectos del presente contrato en _____, y con D.N.I. _____.

******.- Interviene en su propio nombre y derecho, ******y en beneficio de su sociedad legal de gananciales.

****** Interviene en nombre y representación, como _____, de la entidad _____, provista de C.I.F. _____, con domicilio social en _____. Constituida por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de _____, Don _____, el día _____ bajo el nº _____ de su protocolo. E inscrita en el Registro Mercantil de _____ al Tomo _____, Folio _____, Hoja _____, cuyo nombramiento deriva de la Escritura Pública de _____ otorgada el _____ ante el Notario de _____, D. _____, nº _____ de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de _____ al Tomo _____, Folio _____, Hoja _____, Inscripción _____. En adelante "EL RESERVISTA".

Ambas partes se reconocen capacidad suficiente para este acto y,

EXPONEN:

PRIMERO: Que la PROMOTORA es propietaria de las Parcelas 6 y 7 pertenecientes a la Unidad de Ejecución (U.E.) 1.24 del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Castro-Urdiales, Finca nº 59.839 del Registro de la Propiedad de Castro-Urdiales y Parcela Catastral 2034077VP8023S0000AG. Libres de cargas, inquilinos y ocupantes.

Se incorpora al presente documento como **Anexo 1**, nota simple informativa (para comprobar titularidad, cargas hipotecarias, afecciones fiscales y servidumbres inscritas).

SEGUNDO: Que sobre la mencionada parcela de terreno la PROMOTORA tiene la intención de promover la construcción de un Edificio compuesto de 42 Viviendas, 53 Garajes, 39 Trasteros y 2 Locales (en adelante, la “Promoción”), a cuyo efecto ha presentado el correspondiente Proyecto Básico redactado por el Arquitecto D. Juan José Angulo Varas, Colegiado nº 1656 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, ante el Ayuntamiento de Castro-Urdiales con registro de entrada nº 4523/2019 de fecha 29/11/2019.

Para llevar a cabo la promoción y con carácter previo a presentar el oportuno Proyecto de Ejecución y solicitud de licencia de obras, URDICAM PROMOCIONES, S.L. precisa tener reservada o comprometida la venta de más del 50% de las viviendas y 50% de las plazas de garaje.

TERCERO: Que el RESERVISTA está interesado en adquirir los siguientes inmuebles:

.- Vivienda _____, de superficie útil aproximada de _____ m²,

.- Parcela de Garaje nº ____ en Planta Semisótano nº _____, de una superficie útil aproximada de _____ m²

.- (OPCIONAL) Trastero nº ____ en Planta Semisótano nº _____, de una superficie útil aproximada de ____ m²

(en adelante, los “Inmuebles”), cuyas características esenciales se reflejan en los planos de planta y memoria de calidades orientativos y sin valor contractual, que se unen a este documento como **Anexo 2**, y cuyas características podrán ser modificadas por la PROMOTORA por necesidades legales, administrativas, comerciales, técnicas o estéticas, siempre y cuando dichas modificaciones no sean esenciales.

Y convenidas las partes a la firma del presente documento,

ACUERDAN:

PRIMERO.- Reserva

Que la PROMOTORA concede un derecho de reserva al RESERVISTA (o a la/s persona/s físicas o jurídicas por éste designadas) para la futura compra de los Inmuebles, quien lo acepta y lo reserva, para su adquisición en las condiciones y plazos establecidos en el presente contrato.

Que el RESERVISTA entrega en este acto a la PROMOTORA la cantidad de TRES MIL EUROS (3.000 €), mediante ingreso en la cuenta/transferencia bancaria de BANKINTER a favor de la PROMOTORA, sirviendo el abonaré/transferencia como eficaz carta de pago salvo buen fin. La PROMOTORA entregará aval bancario de la indicada entidad en garantía de devolución de dicho importe.

Dicho pago otorga al RESERVISTA el derecho a comprar el Inmueble, por el precio que se detalla en el acuerdo segundo del presente contrato (en adelante, el “Precio”)

El mencionado importe permanecerá en la cuenta de abono y como depósito, hasta la firma del Contrato Privado de Compraventa.

Se establece como plazo máximo de la reserva el de un (1) año desde el día 1 de Agosto de 2020, salvo que las partes, de común acuerdo, pacten su ampliación; o en caso de fuerza mayor, en el que se ampliará hasta la fecha que resulte de sumar al plazo pactado, el tiempo que haya durado la causa de fuerza mayor. A tal efecto las partes hacen constar que se considerará causa de fuerza mayor, entre otras, la paralización de la vida laboral y/o administrativa y/o social por causa de cualquier pandemia o epidemia.

Una vez decidida la realización de la promoción, la PROMOTORA lo comunicará al titular de la reserva para que en el plazo máximo de diez (10) días proceda a formalizar el oportuno Contrato de Compraventa.

Se acompaña al presente documento y como **Anexo 3**, el modelo de Contrato Privado que se utilizará en la compraventa del Inmueble, cuyo contenido se ha preparado tomando en cuenta la normativa de protección de consumidores que resulta aplicable y al que se adjuntará Memoria de Calidades y Planos de los elementos inmuebles a adquirir, y en el que consta el calendario y la forma de pago del Precio.

En el caso de que el RESERVISTA no compareciera a la firma del Contrato Privado de Compraventa, se le tendrá por desistido y perderá el importe entregado, que la PROMOTORA hará suyo en concepto de indemnización por daños y perjuicios. En este supuesto, el presente Contrato quedará resuelto de pleno derecho y el Inmueble quedará a disposición de la PROMOTORA, que tendrá total libertad para dar el destino que estime conveniente al mismo, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno.

En el supuesto de que no sea otorgado el Contrato Privado de Compraventa por causas imputables a la PROMOTORA, el RESERVISTA tendrá derecho a solicitar la resolución del presente Contrato estando obligada la PROMOTORA a devolver al RESERVISTA el duplo de la cantidad entregada por éste, salvo que la causa del no otorgamiento sea el no desarrollo de la promoción, de conformidad con lo dispuesto en el siguiente párrafo.

En caso de que en el plazo máximo comprendido entre el día 1 de Agosto de 2020 y los doce (12) meses inmediatamente posteriores, la PROMOTORA decida no desarrollar la Promoción, al no haber logrado un nivel de pre-comercialización de la Promoción superior al 50% de las viviendas y 50% de las plazas de garaje que permita su desarrollo o no haber sido posible obtener la oportuna licencia, las Partes acuerdan que la PROMOTORA podrá resolver unilateralmente el presente Contrato, devolviendo al RESERVISTA la cantidad entregada por éste (es decir, TRES MIL Euros), contra la devolución del aval, y sin que las Partes tengan nada más que reclamarse al efecto.

SEGUNDO.- Objeto

La compraventa de los Inmuebles indicados en el Exponen Tercero se efectuará como cuerpo cierto, con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres sean inherentes al Inmueble y resulten del proyecto de edificación y de las normas urbanísticas aplicables, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio y, en su caso, en las zonas comunes de la urbanización; y deberá contar con la oportuna licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad y licencia de actividad (en el caso de garajes y trasteros).

TERCERO.- Precio

El precio de la presente compraventa se fija, de común acuerdo, en la cantidad de _____ EUROS (____ Euros); más su IVA al tipo que se encuentre vigente en cada momento.

A título informativo, se hace constar que a la vivienda le corresponde un valor de _____ €, ****a la plaza de garaje un valor de _____ € y al trastero un valor de _____ €.

El Precio se entiende como fijo y definitivo, no estando sujeto a revisión o modificación alguna, y ha sido convenido por las partes contratantes de forma alzada y no a razón de un tanto por unidad de medida.

La forma de pago será la siguiente:

.- 3000 €, entregados a la firma del Contrato de Reserva el día _____.

.- La cantidad correspondiente al IVA de la cantidad entregada en concepto de reserva y que se entregarán a la firma del contrato privado de Compraventa.

.- _____ € (10% del precio), más su IVA correspondiente, a la firma del presente Contrato Privado de Compraventa.

.- 12% del precio, mas su IVA correspondiente, distribuido en 3 pagos semestrales (4%) desde la firma del Contrato Privado de Compraventa.

.- Y el resto del precio, más el IVA correspondiente, a la firma de la Escritura de Compraventa.

Contra el pago que efectúe el RESERVISTA a cuenta del precio final, la PROMOTORA deberá entregar el correspondiente aval bancario.

Todas las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa se depositarán en la cuenta especial abierta al efecto a nombre de URDICAM PROMOCIONES, S.L. en la entidad BANKINTER, Cuenta nº _____

CUARTO.- Entrega y posesión

La posesión material de los Inmuebles objeto de compraventa se entregará en el acto de otorgamiento de la Escritura de Compraventa y total pago del precio pactado. Dicha Escritura de Compraventa se otorgará en el plazo que se indique en el Contrato Privado de Compraventa.

Para el otorgamiento de la indicada Escritura Pública el RESERVISTA habrá de hallarse al corriente de pago de cuantas cantidades adeude, por cualquier concepto a la PROMOTORA y demás compromisos u obligaciones asumidos derivados del presente Contrato, quedando ésta, para el caso de incumplimiento de tales obligaciones y sin perjuicio de facultades resolutorias, eximida de la obligación de entrega y otorgamiento de tal documento público.

QUINTO.- Gastos e impuestos

Las partes convienen que serán de cuenta y cargo del RESERVISTA todos los gastos, impuestos y arbitrios que se deriven de la formalización de la compraventa y su elevación a público e

inscripción registral, salvo las que por ley sean de cuenta de la PROMOTORA como es el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (Plusvalía).

SEXTO.- Otras obligaciones del RESERVISTA

El RESERVISTA se compromete de forma expresa a aportar en el plazo de veinte (20) días contados desde el día de hoy y durante todo el plazo de vigencia del presente Contrato de Reserva, toda la información y documentos que la PROMOTORA le solicite a los efectos de acreditar la identificación, la actividad profesional o empresarial del RESERVISTA, así como el origen lícito de los fondos con los que, en su caso, se hará frente a la adquisición del Inmueble, todo ello, a los efectos de cumplir con la normativa de prevención de blanqueo de capitales.

En el supuesto de no aportación por el RESERVISTA de la información y documentos citados en el párrafo precedente dentro del plazo en él establecido o, habiéndolos aportado, si los mismos no se ajustan a los requisitos y condiciones establecidos por la PROMOTORA, la PROMOTORA podrá resolver el presente Contrato y reclamar al RESERVISTA los daños y perjuicios correspondientes.

SEPTIMA.- Protección de datos con carácter personal

Se incluye como **Anexo 4** al presente documento la información legalmente exigible por la normativa de protección de datos de carácter personal.

OCTAVO.- Notificaciones

A efectos de cuantas notificaciones y requerimientos tengan su causa en el presente documento, las Partes designan los domicilios expresados en el encabezamiento de este documento. Todas las comunicaciones o intento de las mismas, se realizarán por escrito y se enviarán por correo electrónico o burofax, aceptando/ o dándolas por buenas aunque no se hayan recepcionado.

NOVENO.- Ley aplicable y sometimiento a fuero

El presente Contrato de Reserva se registrará por la legislación española común, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles. Al amparo de su autonomía de la voluntad, las Partes excluyen expresamente la aplicación de las normas forales (de naturaleza dispositiva) en materia de obligaciones y contratos.

Para la resolución de cualquier conflicto que pudiera surgir en el ámbito de la interpretación y/o ejecución de los términos de este Contrato, los contratantes, renunciando expresamente al fuero que pudiera serles propio, se someten, de forma expresa, clara y terminante a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Castro Urdiales, lugar donde se ubican los inmuebles objeto de este contrato.

Y en prueba de conformidad en cuanto antecede, ambas partes firman el presente Contrato, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.

POR LA PROMOTORA

POR EL RESERVISTA

A N E X O I V – LEY ORGANICA DE PROTECCION DE DATOS

El RESERVISTA, en caso de ser persona física, reconoce y acepta que aquellos de sus datos personales, a los que URDICAM PROMOCIONES, S.L. tenga acceso como consecuencia de la firma del presente Contrato de Reserva, así como de cualesquiera consultas, transacciones, operaciones, compraventa de inmuebles que tengan lugar por cualquier medio, o de procesos informáticos respecto de datos ya registrados, se incorporen al correspondiente fichero de URDICAM PROMOCIONES, S.L.; autorizando expresamente a dicha sociedad al tratamiento de aquellos datos personales y para su utilización en relación con la gestión del presente Contrato de Reserva, así como una eventual compraventa por el RESERVISTA de algún inmueble publicado.

Dicha autorización tendrá vigencia, incluso una vez concluida su relación con URDICAM PROMOCIONES, S.L., en tanto no sea revocada expresamente por el RESERVISTA.

El RESERVISTA queda informado de su derecho de oposición, acceso, rectificación y cancelación, respecto de sus datos personales en los términos previstos en la ley, pudiendo ejercitar ese derecho por escrito mediante carta dirigida a URDICAM PROMOCIONES, S.L., con domicilio en Castro-Urdiales (C.P. 39700), c/Melitón Pérez del Camino, nº 1, 1º D.

La entrega de los datos solicitados en relación con el presente Contrato de Reserva es obligatoria, siendo responsable del fichero URDICAM PROMOCIONES, S.L., con domicilio a estos efectos en la dirección antes indicada.

El RESERVISTA autoriza expresamente a URDICAM PROMOCIONES, S.L. a comunicar sus datos a la entidad BANKINTER, S.A. o cualquier otra que financie, afiance y/o avale la construcción de la edificación y las cantidades entregadas en concepto de reserva o pagos a cuenta de la futura compraventa, o a terceros ajenos, entendiéndose por tales las Notarías, Gestorías y Agentes Comerciales involucrados en la operación, cuando dicha comunicación se lleve a cabo para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato de Reserva.

De conformidad con lo establecido en la Ley 34/2.002, de 11 de Julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico, el RESERVISTA autoriza expresamente a URDICAM PROMOCIONES, S.L. y a las entidades indicadas anteriormente, el envío de comunicaciones comerciales a la dirección de correo electrónico facilitada por el RESERVISTA.