

**CONTRATO DE RESERVA DE VIVIENDA SOBRE PLANO**

En Estepona, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**REUNIDOS**

De una parte,

**D<sup>a</sup> INMACULADA FERNÁNDEZ DUARTE**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Estepona (Málaga), en calle Sierra Morena, 8, Edificio Las Lomas, Apto. 89 y provista de D.N.I. número 25.062.358-V.

De otra parte,

**D. JOSÉ ANDRÉS GIL ÁVILA**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Estepona (29689) Málaga, en Urbanización Mar Azul, Calle Océano Ártico, 1 y provisto de D.N.I. número 24.845.521-R.

Y de otra parte,

**D.** \_\_\_\_\_, de nacionalidad \_\_\_\_\_, con D.N.I./Pasaporte número \_\_\_\_\_ y con domicilio en \_\_\_\_\_.

**INTERVIENEN**

**DOÑA INMACULADA FERNÁNDEZ DUARTE**, en nombre y representación, en su condición de Administradora Única, de la mercantil **CASTILLO DE ZIGAL, S.L.**, con domicilio social en Estepona (Málaga), calle Sierra Morena, 8, Edificio Las Lomas, Apto. 89, C.P. 29680, y provista de C.I.F número B-92.479.690.

**D. JOSÉ ANDRÉS GIL ÁVILA**, en nombre y representación, en su condición de Administrador Único, de la mercantil **SIDIBES, S.L.**, con domicilio social en Estepona, Urbanización Mar Azul, Calle Océano Ártico, 1, El Padrón, Carretera Nacional 340, Km. 158'9 y provista de C.I.F. número B-92.129.626.

En adelante, **CASTILLO DE ZIGAL, S.L.** y **SIDIBES, S.L.** serán denominados conjuntamente como la "**Parte Vendedora**".

**D.** \_\_\_\_\_, (en adelante, e indistintamente, la "**Parte Reservataria**" o la "**Parte Compradora**") en su propio nombre y derecho.

En lo sucesivo, la Parte Vendedora y la Parte Compradora serán denominadas conjuntamente como las "**Partes**".

Reconociéndose las Partes capacidad legal suficiente y en el ejercicio de las facultades que por razón de su cargo tienen atribuidas,

**EXPONEN****A) DATOS DEL INMUEBLE**

- I. Que, las sociedades CASTILLO DE ZIGAL, S.L. y SIDIBES, S.L. son dueñas en pleno dominio al 50% de la finca que a continuación se describe (en adelante, la "**Finca**"):

*[Descripción]*

- II. Que, sobre la Finca se ha previsto ejecutar una vivienda unifamiliar según proyecto redactado por la Arquitecto Superior D<sup>a</sup> Lourdes López Maldonado, cuyos datos figuran en el Documento Informativo Abreviado que se adjunta como **Anexo**, sobre el que se otorgará la oportuna declaración de obra nueva una vez se obtenga licencia de obra.

En adelante, la "**Vivienda Futura**".

**B) DATOS SOBRE LA OBRA****I. PROMOTOR:**

El papel de Promotor lo desempeña CASTILLO DE ZIGAL, S.L. Y SIDIBES, S.L. UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS, con nombre comercial URBAIN UTE, con domicilio en Urbanización Mar Azul, c/ Océano Ártico, 1, El Padrón, CP 29689, Estepona (Málaga) y provista de N.I.F. número U-93.452.894.

**II. PROYECTISTA Y DIRECCIÓN DE OBRA:**

Ambas funciones son asumidas por la Arquitecto Superior, D<sup>a</sup> Lourdes López Maldonado, colegiado del COA Málaga, con número 1.622, con domicilio profesional en calle Sierra Morena, 8, Edificio Las Lomas, Apto. 89, CP 29680, Estepona (Málaga).

**III. DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA:**

El papel de Director de Ejecución de Obra será llevado a cabo por el Arquitecto Técnico, D. Francisco Arenas Camarena.

**IV. EMPRESA CONSTRUCTORA:**

Las labores de ejecución de las obras serán desempeñadas por la mercantil OTIUM HOME, S.L.U., con domicilio social en Urbanización Mar Azul, 1, calle Océano Ártico, 1, A7 Km. 158,9, CP 29689, Estepona (Málaga) y provista de CIF número B-93.543.536.

**V. LICENCIA DE OBRAS:**

Pendiente de otorgamiento.

**VI. FASE DE EJECUCIÓN AL DÍA DE LA FECHA:**

Pendiente de inicio una vez se otorgue la Licencia de Obras.

**VII. FECHA CIERTA DE ENTREGA:**

Dentro del mes siguiente a la obtención de la Licencia de Primera Ocupación.

**C) DATOS GENERALES**

- I. Que, como se ha expuesto anteriormente, la Parte Vendedora tiene intención de comercializar la Finca con la Vivienda Futura **OTIUM PERNET** en las condiciones en que se ha descrito.
- I. Que, la Parte Reservataria tiene interés en adquirir tanto la Finca para la realización de la Vivienda Futura en las condiciones expuestas.
- II. Que, en virtud de lo anterior, las Partes suscriben el presente **CONTRATO DE RESERVA DE VIVIENDA FUTURA** (en adelante, también el “**Contrato de Reserva**”), quedando sujetas a las siguientes

**CLÁUSULAS****PRIMERA.- OBJETO**

El presente Contrato tiene por objeto regular los términos y condiciones que regirán entre las Partes en relación con la reserva de la Vivienda Futura.

Mediante el presente documento, se reserva el inmueble con el pago de la señal en concepto de arras de la compraventa futura, a través del medio de pago establecido en la Cláusula Tercera.

**SEGUNDA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA**

La vigencia y eficacia del presente Contrato de Reserva queda condicionada a la suscripción por las Partes del Contrato privado de Compraventa Futura con anterioridad a la fecha de vencimiento del mismo, esto es, antes del \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_, dentro del plazo conferido.

Si llegado el vencimiento del Contrato de Reserva, no se hubiese formalizado el Contrato privado de Compraventa Futura, cualquiera de las Partes podrá optar por desistir mediante notificación fehaciente al domicilio indicado en la Cláusula Octava.

**TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO****3.1 Precio total**

El precio de la Finca descrita sobre plano objeto de la compraventa se establece por un valor de \_\_\_\_\_ más 10% de IVA, ascendiendo a un total de \_\_\_\_\_.

### 3.2 Reserva

La Parte Compradora abona mediante [cheque bancario nominativo a la Parte Vendedora / transferencia bancaria a la cuenta conjunta de la Parte Vendedora de la entidad BBVA número ES67-0182-2585-11-0208573030 y SWIFT BBVAESMMXXX] como arras o señal de la compraventa futura, la cantidad de \_\_\_\_\_ IVA incluido, en garantía de la firma del contrato de compraventa en el plazo establecido en la Cláusula Cuarta.

Se adjunta como **Anexo** copia [del justificante del pago realizado / del cheque bancario aportado] en concepto de reserva.

### 3.3 Contrato privado

La Parte Compradora se obliga a entregar la cantidad de \_\_\_\_\_ IVA incluido, a la firma del contrato privado de compraventa por cualquiera de los medios anteriormente referidos.

### 3.4 Licencia de Obras

La Parte Vendedora comunicará por cualquiera de los medios consignados en la Cláusula Octava relativa a las Notificaciones, la resolución favorable del Ayuntamiento a la concesión de la Licencia de Obras y los importes necesarios para su expedición.

La cantidad a pagar asociado a este hito asciende a \_\_\_\_\_ IVA incluido.

El abono de este importe se realizará a la Parte Vendedora con carácter previo al pago de las tasas o de cualesquiera otras cantidades que hayan de satisfacerse para la expedición de la Licencia y será requisito previo a la contratación e iniciación de las obras.

Desde la comunicación por la Parte Vendedora de las cantidades pendientes de abonar para la expedición por parte del Ayuntamiento de la Licencia de Obras, la Parte Compradora dispondrá de 5 días hábiles para realizar el pago por cualquiera de los medios consignados anteriormente.

A los efectos de garantizar las cantidades entregadas en los apartados 3.2 y 3.3, las Partes convienen que el valor de la Finca es la suma de los tres importes (incluyéndose el 3.4), por lo que el terreno avala las cantidades entregadas.

### 3.5 Construcción

La Parte Compradora abonará a las Propietarias la cantidad de \_\_\_\_\_ IVA incluido, a los 6 meses desde la fecha de obtención de la Licencia de Obras, por cualquiera de los medios consignados anteriormente.

Sobre los pagos de este apartado, la Parte Vendedora prestará una garantía de aval o seguro de cantidades a cuenta establecida por la Ley por el tiempo de ejecución de las obras.

El resto de condiciones y plazos de entrega de la vivienda objeto del presente Contrato de Reserva quedarán fijadas en el Contrato de Compraventa sobre Plano.

### 3.6 Escritura pública

La Parte Compradora abonará el resto del precio, esto es, \_\_\_\_\_ IVA incluido, a la firma de la escritura pública de compraventa, por cualquiera de los medios consignados anteriormente.

A tal efecto, la Vendedora comunicará por escrito a la Compradora la obtención de la Licencia de Primera Ocupación, designando día y hora, dentro de los 15 días siguientes, para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la Notaría de D<sup>a</sup> Almudena Romero López en Estepona, pudiendo la Parte Compradora designar otra Notaría distinta dentro del plazo de 5 días desde la recepción de la comunicación, siempre que lo comunique por escrito a la Parte Vendedora.

### CUARTA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

La Parte Vendedora notificará a la Parte Reservataria con al menos 7 días de antelación el lugar, día y hora para la suscripción del contrato de compraventa de vivienda futura o contrato de vivienda sobre plano, en el plazo de vigencia del presente Contrato de Reserva.

En el supuesto de que la Parte Reservataria no concurriese a la firma del contrato privado de compraventa en la fecha referida, se establece como cláusula penal a favor de la Parte Vendedora conforme al artículo 1.152 del Código Civil, la cantidad entregada en este acto en concepto de reserva, pudiendo además disponer de la Finca libremente.

### QUINTA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES

Las Partes manifiestan que la Parte Compradora tomará posesión de los inmuebles adquiridos en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

La Parte Vendedora declara que la transmisión de la Finca se efectuará libre de cargas y gravámenes y libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas.

La Parte Compradora declara conocer las condiciones en que adquirirá la Vivienda Futura de acuerdo con la información suministrada por la Parte Vendedora. No obstante, se adjunta como **Anexo** Documento de Justificación de entrega de Documentación Informativa Abreviada debidamente firmada por la Parte Compradora.

### SEXTA.- GASTOS

Los gastos que, en su caso, se deriven del presente Contrato serán asumidos por las Partes conforme a Ley.

Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás responsabilidades económicas que graven la Finca y que sean anteriores a la firma de la escritura pública de compraventa serán de y por cuenta de la Parte Vendedora, y los posteriores serán de cuenta de la Parte Compradora, aunque los recibos vengan girados a nombre de aquélla.

**SÉPTIMA.- INFORMACIÓN CONTRACTUAL**

En cumplimiento del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, en el presente documento constan las condiciones generales del contrato de compraventa. No obstante, se acompaña como **Anexo**, Documento Informativo Abreviado donde se detallan de forma pormenorizada todas las características, términos y condiciones de la Promoción.

**OCTAVA.- NOTIFICACIONES**

Las Partes designan como domicilio a efectos de notificaciones y comunicaciones a efectos de este Contrato de Reserva los siguientes:

**Parte Vendedora:**

- Persona de contacto: D. José Andrés Gil Ávila.
- Email: [joseandres@otiumhome.com](mailto:joseandres@otiumhome.com).
- Dirección: Estepona (29689), Málaga, Urbanización Mar Azul, Calle Océano Ártico, 1, El Padrón, Carretera Nacional 340, Km. 158'9.

**Parte Reservataria:**

- Persona de contacto:
- Teléfono: \_\_\_\_\_.
- Email: \_\_\_\_\_.
- Dirección: \_\_\_\_\_.

Cualquier comunicación o notificación realizada entre las Partes gozará de plena eficacia aunque no conste su recepción, siempre que se realice en cualquiera de las direcciones postales/electrónicas señaladas.

**NOVENA.- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, la Parte Vendedora informa a la Parte Reservataria que sus datos de carácter personal recogidos en la empresa (o incluidos en este Contrato), serán objeto de tratamiento en nuestros ficheros, con la finalidad del mantenimiento de la relación contractual y gestión interna empresa-cliente.

Asimismo, le informa que en caso de ser necesario para la ejecución del Contrato la conexión con ficheros de terceros, sus datos serán cedidos a la persona/s o entidad que deba intervenir en dicha ejecución.

Por medio de la presente, la Parte Reservataria autoriza:

- A que sus datos sean utilizados, durante la vigencia del contrato y una vez extinguida la relación precontractual/contractual con la finalidad de: consultar los datos con posterioridad, para el control y seguimiento de la gestión contable y administrativa en el ámbito organizativo.
- A emitirle durante la vigencia del contrato y una vez extinguida la relación contractual información comercial sobre las distintas promociones ofertadas por la empresa.

A que, caso de ser necesario, sus datos sean comunicados a la entidad bancaria con el fin de que ésta pueda realizar el estudio correspondiente de la viabilidad financiera de la operación.

Que sus datos sean comunicados al administrador de fincas con la finalidad de constituir la comunidad de propietarios y cumplir con las obligaciones legalmente establecidas.

Si no desea prestar su consentimiento a alguno de los tratamientos anteriormente indicados le rogamos marque la casilla correspondiente.

El titular de los datos se compromete a comunicar por escrito a la Parte Vendedora cualquier modificación que se produzca en los datos aportados.

La Parte Reservataria podrá en cualquier momento ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos legalmente. El responsable del fichero es SIDIBES, S.L., con sede en Estepona(29689) Málaga, Urbanización Mar Azul, Calle Océano Ártico, 1, El Padrón, Carretera Nacional 340, Km. 158'9.

#### **DÉCIMA.- PREVALENCIA DE LA REDACCIÓN EN ESPAÑOL**

El texto íntegro de este Contrato, así como los documentos que se deriven del mismo, incluidos los Anexos, han sido redactados en los idiomas inglés y español, considerándose ambas versiones como oficiales, si bien se fija como prioritaria para su interpretación la versión en idioma español.

#### **UNDÉCIMA.- LEY Y JURISDICCIÓN**

El presente Contrato se rige por la ley española.

Para la solución de cualquier conflicto o cuestión litigiosa derivada de la interpretación o cumplimiento de este Contrato de Reserva, así como su validez, las Partes se someten al arbitraje institucional del Tribunal Arbitral de Málaga, de la Fundación Tribunal Arbitral del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga, a quien se le encomienda la designación del árbitro o árbitros y la administración del arbitraje, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento vigente de aplicación.

Y en prueba de conformidad, y para que conste a los efectos oportunos, las Partes firman el presente documento en triplicado ejemplar, y a un solo efecto, en el lugar y fecha "ut supra" indicados.

La Parte Vendedora:

—

**CASTILLO DE ZIGAL, S.L.**

P.p. Inmaculada Fernández Duarte

**SIDIBES, S.L.**

P.p. José Andrés Gil Ávila

La Parte Reservataria:

OTIUM PERNET

OH  
OTIUM HOME

D. \_\_\_\_\_