



## CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA

En Ermua a 1 de XXXXXXX de 2017

### COMPARECEN

De una parte:

Don [REDACTED], mayor de edad, vecino de Eibar, con domicilio a los efectos de notificaciones en [REDACTED] de EIBAR -20600-, provisto de DNI 15.354.038 C.

Don [REDACTED], mayor de edad, vecino de Durango, con domicilio a los efectos de notificaciones en [REDACTED] de DURANGO -48200-, provisto de DNI 15.330.255L.

Dña [REDACTED], mayor de edad, vecina de Durango, con domicilio a los efectos de notificaciones en [REDACTED] de DURANGO -48200-, provista de DNI 72.169.191K.

Doña [REDACTED], mayor de edad, vecina de Ermua, con domicilio a los efectos de notificaciones en [REDACTED] de ERMUA -48260-, provista de DNI 14.839.793D.

Don [REDACTED], mayor de edad vecino de Ermua, con domicilio a los efectos de notificaciones en [REDACTED] de ERMUA -48260-, provisto de DNI 15.377.304X.

Don [REDACTED], mayor de edad, vecino de Placencia de las Armas, con domicilio a los efectos de notificaciones en calle [REDACTED] de PLACENCIA DE LAS ARMAS -20590-, provisto de DNI 14.176.356F.

Doña [REDACTED], mayor de edad, vecina de Eibar, con domicilio a los efectos de notificaciones en [REDACTED] de EIBAR -20600-, provista de DNI 14.175.732G.

Doña [REDACTED], mayor de edad, vecina de Ermua, con domicilio a los efectos de notificaciones en [REDACTED] de ERMUA -48260-, provista de DNI 14.175.506P.

Doña [REDACTED], mayor de edad, vecina Ermua, con domicilio a los efectos de notificaciones en [REDACTED] de ERMUA -48260, provista de DNI 14.175.510N.

Don [REDACTED], mayor de edad, vecino de Gernika, con domicilio a los efectos de notificaciones en [REDACTED] de GERNIKA -48300-, provisto de DNI 15.325.349N.

Doña [REDACTED], mayor de edad, vecina de Ermua, con domicilio a los efectos de notificaciones en la [REDACTED] de ERMUA -48260-, provista de DNI 15.335.671F.

Doña [REDACTED], mayor de edad, vecina de Ermua, con domicilio a los efectos de notificaciones en la calle [REDACTED] de ERMUA -48260-, provista de DNI 14.175.612E.

Doña [REDACTED] mayor de edad, vecina de Ermua, con domicilio a los efectos de notificaciones en la [REDACTED] de ERMUA -48260-, provista de DNI 15.374.180Z.

Don [REDACTED], mayor de edad vecino de Ermua, con domicilio a los efectos de notificaciones en la [REDACTED] de ERMUA -48260-, provisto de DNI 30.638.075M.

Y De otra parte:

Don **Carlos Totorika Izaguirre**, mayor de edad vecino de Ermua, con domicilio a los efectos de notificaciones en la calle Marqués e Valdespina nº 1 de ERMUA -48260-, provisto de DNI 15.353.701-M.

### INTERVIENEN

Don [REDACTED], Don [REDACTED], Dña [REDACTED],  
[REDACTED], Doña [REDACTED], Don [REDACTED], Don [REDACTED],  
[REDACTED], Doña [REDACTED], Doña [REDACTED],  
[REDACTED], Don [REDACTED], Doña [REDACTED],  
Doña [REDACTED], Doña [REDACTED] y Don [REDACTED],  
[REDACTED], todos ellos en su propio nombre y representación.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

Además [redacted] en virtud de autorización judicial para este acto, 457/2016-M, auto nº 152/2016 de fecha 5 de enero de 2017.

Y Don Carlos Totorika Izaguirre, en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE ERMUA**, en su calidad de Alcalde Presidente, tal y como se desprende de su nombramiento en pleno celebrado el 13 de junio de 2015.

Ambas partes se reconocen recíprocamente, capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato y a tal efecto,

### EXPONEN

I.- Que Don [redacted], Don [redacted], Dña [redacted], Doña [redacted], Don [redacted], Doña [redacted], Doña [redacted], Doña [redacted], Doña [redacted], Doña [redacted] y Don [redacted], son dueños en la proporción y por el título que se dirá de la siguiente finca urbana en Ermua:

“**UNA CASA TITULADA ERLETA**, señalada con el número cinco, sita en la calle Artekale, de Ermua. Mide con su solar vacío ciento setenta y cuatro metros y noventa y ocho décímetros cuadrados, y consta de planta baja, dos pisos y camarote. Linda por Frente o Sur, con la misma calle, por espalda o Norte, con plaza pública; derecha entrando u Oeste, con la casa del Señor Marqués de Valdespina; y por Izquierda o Este, con calzada pública.”

Referencia Registral.- Registro de la Propiedad de Durango, Tomo 2094, Libro 220 Folio 216; Finca 175 de Ermua.

Referencia Catastral.- Se corresponde con los números catastrales fijos U422757J; U4122754Y; U4122755Q; U4122756B Y N9770284J

Título.- Pertenece la referida finca en cuanto a 6/35 avas partes indivisas en pleno dominio a Don [redacted], por título de herencia; en cuanto a 6/35 partes indivisas en pleno dominio a Don [redacted], por título de herencia; en cuanto a 2/35 partes indivisas en pleno dominio a la sociedad ganancial formada por los cónyuges Don [redacted] y Doña [redacted] por título de compraventa; en

cuanto a 5/42 avas partes indivisas en pleno dominio y 1/42 ava parte indivisa en nuda propiedad a Don [REDACTED], por título de herencia, correspondiendo el usufructo de dicha 1/42 ava parte a [REDACTED] por el mismo título; en cuanto a 6/105 avas partes indivisas en pleno dominio a Don [REDACTED], por título de herencia; en cuanto a otras 6/105 avas partes indivisas en pleno dominio a Doña [REDACTED], por título de herencia; en cuanto a 3/35 avas partes indivisas en pleno dominio a Doña [REDACTED], por título de herencia; en cuanto a otras 3/35 avas partes indivisas en pleno dominio a Doña [REDACTED] por título de herencia, en cuanto a 6/105 avas partes indivisas en pleno dominio a Don [REDACTED] por título de herencia, en cuanto a otras 6/105 avas partes indivisas en pleno dominio a Doña [REDACTED] por título de herencia; en cuanto a 2/105 avas partes en pleno dominio y 1/105 ava parte en nuda propiedad a Doña [REDACTED] por título de herencia, correspondiendo el Usufructo de dicha 1/105 ava parte indivisa a Doña [REDACTED], y en cuanto a 2/105 avas partes en pleno dominio y 1/105 ava parte en nuda propiedad a Don [REDACTED], correspondiendo el Usufructo de dicha 1/105 ava parte indivisa a Doña [REDACTED]

Cargas : Manifiestan los señores propietarios que la finca se encuentra libre de Cargas, tal y como consta en la Nota Informativa emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad. Manifiestan así mismo que se encuentra libre de arrendamientos.

Se adjunta como **Anexo I** plano de situación de la finca.

Se adjunta como **Anexo II** certificados catastrales correspondientes al inmueble.

Se adjunta como **Anexo III** nota simple de Titularidad y Cargas.

II.- Que la finca descrita se encuentra dentro del ámbito AOD-01 Okin-Zuri, del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Ermua. Según los objetivos del Plan General, dicha finca estaría destinada a albergar equipamiento privado para el realojo de los salones parroquiales, sin perjuicio de otros usos compatibles o alternativos que el Plan Especial al que se remite el Plan General pueda determinar para el ámbito.

III.- Que el Ayuntamiento está valorando la posibilidad de adquirir el citado inmueble para impulsar y facilitar la gestión del ámbito de forma anticipada, si bien existen otros condicionantes que requieren aplazar la decisión, entre ellos las conversaciones con la parroquia para el derribo de los anejos a la iglesia y su realojo efectivo.

IV.- Por otro lado, la propiedad estaría interesada en proceder a la venta del inmueble en los términos y condiciones que se dirán a continuación.

IV.- Que por todo lo expuesto es interés de las partes formalizar el presente **CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA**, y a tal efecto las partes intervinientes,

CONVIENEN

**Primera.-** Opción de Compra.

Don [REDACTED], Don [REDACTED], Doña [REDACTED],  
[REDACTED], Don [REDACTED], Don [REDACTED], Doña [REDACTED],  
Doña [REDACTED], Doña [REDACTED], Don [REDACTED], Doña María [REDACTED],  
Doña [REDACTED], Doña [REDACTED], Doña [REDACTED] y  
Don [REDACTED] **CONCEDEN** al Ayuntamiento de Ermua, un **DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA** sobre la finca descrita en el expositivo I de este contrato en las siguientes **CONDICIONES**:

**A) PRECIO.**

El precio por el que se ejercitará la Opción de Compra será el siguiente:

**QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO ( 585.759,88 €).**

Dicho importe coincide con la valoración efectuada por el Sr. Arquitecto municipal, D. Benjamín Palacios Díaz en informe de 14 de julio de 2016.

Se adjunta como **Anexo IV** copia del Informe de Valoración.

**B) PRIMA.**

Ambas partes, de común acuerdo, fijan una prima por la presente opción de compra de **CINCUENTA MIL EUROS (50.000 €)**.

Dicha cantidad (50.000 €) es objeto de abono en este acto, mediante cheque/s bancario/s copias de los cuales quedan unidos como **Anexo V** al presente documento, sirviendo además como la más eficaz carta de pago.

En caso de ejercitarse la opción de compra, la prima que ahora se abona se entenderá entregada a cuenta del precio de la parcela correspondiente.

### **C) PLAZO DE EJERCICIO**

El Plazo para el Ejercicio de la Presente Opción de Compra finalizará el día 30 de marzo de 2021. ( 4 años desde la fecha de la presente )

No obstante, podrá el Ayuntamiento unilateralmente Prorrogar el plazo de la opción por otros dos años, esto es, hasta el 30 de marzo de 2023, debiendo para ese supuesto abonar otros **VEINTICINCO MIL EUROS (25.000 €)** en concepto de prima, que así mismo se imputarán al precio para el caso de ejercicio de la opción.

### **D) FORMA DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN**

D.1.- Para que la opción de compra pactada sea válidamente ejercitada por la parte optante, habrá de comunicar tal decisión a la parte concedente dentro del plazo de duración de la misma, definido en la estipulación primera, epígrafe C, procediéndose a la suscripción de la escritura pública de compraventa, conforme a lo que se indica a continuación.

D.2. Notificada la decisión de ejecutar la opción, las correspondientes escrituras de compra-venta se llevarán a efecto transcurridos dos meses desde dicha notificación

D.3. En el momento del otorgamiento de las escrituras públicas se abonará la cantidad del precio pactado, imputándose al mismo las cantidades previamente entregadas en concepto de prima.

D.4. Las escrituras públicas se llevarán a efecto en la notaría de Ermua.

D.5.- Será condición indispensable para el otorgamiento de las escrituras públicas, que la finca se transmita libre de toda carga y arrendamiento.

D.6. Los gastos que se generen con motivo de las escrituras de compra-venta serán de cuenta y cargo de la parte compradora. Los impuestos serán soportados por el sujeto



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

pasivo según la legislación vigente.

**Segunda.-** Supuesto del No Ejercicio de la Opción de Compra.

Para el supuesto de que el Ayuntamiento no hiciese ejercicio de la Opción de compra en los plazos estipulados, tanto el inicial como, en su caso, el de la prórroga, perderá las cantidades a que se refieren los pactos 1.b y c), en concepto de prima y prórroga, sumas que quedarán en beneficio de los propietarios concedentes de esta opción, que igualmente podrán disponer libremente del bien objeto de este contrato por el mero transcurso del plazo.

**Tercera.-** Elevación a escritura pública

Las partes convienen en elevar el presente contrato a escritura pública en la notaría de Ermua para su inscripción en el registro de la propiedad, siendo los gastos e impuestos correspondientes de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Ermua.

**Cuarta.-** Clasificación del inmueble como Suelo Urbano Consolidado.

Para evitar mayores perjuicios económicos a la propiedad en caso de que no fuese factible ejecutar la Opción de compra, el Ayuntamiento se compromete a clasificar el inmueble objeto del presente contrato como SUELO URBANO CONSOLIDADO, con un uso compatible/alternativo de vivienda libre en plantas superiores, con los mismos aprovechamientos que figuraban anteriormente, de 4 viviendas y 2 locales, todo lo cual se contendrá en la Ordenación del Plan Especial al que remite el Plan General de Ordenación urbana de Ermua.

**Quinta.-** Fuero ante conflicto.

Las partes intervinientes, para la resolución de cualquier controversia relacionada con el presente contrato de opción, y con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, se someten al fuero de los Juzgados y Tribunales de Durango.

**Sexta.-** Domicilio a los efectos de notificaciones.

Los vendedores, parte concedente de la Opción, designan como único Domicilio a los efectos de notificaciones el de D. [REDACTED] de DURANGO -48200-.

El optante, Ayuntamiento de Ermua, designa como domicilio a los efectos de notificaciones la propia casa consistorial, sita en Ermua, c/ Marqués de Valdespina 1.

Y en prueba de conformidad se firma la presente por duplicado de ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

PROYECTO