



RAe Dr. Schulte, Prof. Schönrath & Schmid • Wilhelmshofallee 83 • 47800 Krefeld

Gestoria
Javier Marin
Av. Bon Temps, 6 – Local 2
07560 Cala Millor

Mail: gestoriajaviermarin@gmail.com

Krefeld, den 05.07.2023 ru
Az.: 70/23 RA Dr. Schulte
Sekretariat: Otto/Ates
Direktwahl: 02151 - 535270

Jüsten/Bonck – Beratung
Kauf einer Finca

**Rechtsanwälte Dr. Schulte,
Prof. Schönrath & Schmid**
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Sitz: Düsseldorf PR2183 AG Essen
Str.-Nr.: 103/5823/2153

Prof. Dr. Michael Schulte, LL.M.
Asst. Prof. (Embry Riddle)
FA für Handels- u. Gesellschaftsrecht,
FA für Erbrecht

Prof. Dr. Walter Schönrath †
Wettbewerbsrecht,
Gewerblicher Rechtsschutz

Wolfgang Schmid
Familienrecht, Arbeitsrecht

Josef Utzel
Familienrecht, Arbeitsrecht

Stefan Osthoff
Familienrecht

Dimitrios Kouros
Arbeitsrecht, Strafrecht

Thomas Schneppendahl
Arbeitsrecht

Frank M. Hölter
Arbeitsrecht, Baurecht,
Miet- und WEG-Recht

Dr. Stefanie Kunz
FAin für Strafrecht
Wirtschaftsstrafrecht, Steuerstrafrecht,
Allgemeines Strafrecht

Anja Riemann-Uwer, LL.M.
FAin für Strafrecht,
Wirtschaftsstrafrecht,
Nebenklage, Opferschutz

Michael Heller
FA für Strafrecht,
Wirtschaftsstrafrecht,
Steuerstrafrecht, Allgemeines Strafrecht

in Kooperation mit:

Michael Schulte jun.*
Handels- und Gesellschaftsrecht,
Lebensmittelrecht, Strafrecht

Ralf Matthiae*
Versicherungsrecht
Transport- u. Speditionsrecht

AIXLAW Rechtsanwälte*
Speicher, Betzer, PartGmbH
Goethestraße 5, 52064 Aachen

*nicht Mitglied der Partnerschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Marin,

Sie beraten Herrn Dr. Jüsten und
Frau Bonck steuerlich. Es geht um
den Kauf einer Finca auf Mallorca.

Wir vertreten Herrn Dr. Nicolas Jüs-
ten und Frau Nicola Bonck. Wir ha-
ben die rechtliche Beratung für die
Gesellschaftsgründung in Deutsch-
land übernommen.

Estimadas señoras y señores
Estimado Sr. Marin,

Usted asesora al Dr. Jüsten y a la
Sra. Bonck en materia fiscal. Se
trata de la compra de una finca en
Mallorca.

Representamos al Dr. Nicolas Jüs-
ten y a la Sra. Nicola Bonck. Nos
hemos hecho cargo del asesora-
miento jurídico para la constitución
de la sociedad en Alemania.

Krefeld

Wilhelmshofallee 83
47800 Krefeld
Tel.: 02151/53527-0
Fax: 02151/53527-10
krefeld@lawplus.de

Düsseldorf

Kaiser-Wilhelm-Ring 43a
40545 Düsseldorf
Tel.: 0211/558640
Fax: 0211/5586410
Duesseldorf@lawplus.de

Leipzig

Humboldtstraße 9
04105 Leipzig
Tel.: 0341/58592-0
Fax: 0341/58592-30
info@lawplus-leipzig.de

Mönchengladbach

Berliner Platz 12
41061 M'Gladbach
Tel.: 02161/241800
Fax: 02161/2418018
moenchengladbach@lawplus.de

Bankverbindung

Sparkasse Krefeld
Konto 239806
BLZ: 320 500 00
IBAN DE23 3205 0000 0000 2398 06
BIC: SPKRD33

1. Frau Bonck hat einen Vorvertrag über den Erwerb eines Grundstückes abgeschlossen (siehe Anlage).

Nach dem Vorvertrag folgt der Hauptvertrag und die notarielle Umsetzung im Grundbuch. Dies erledigen Herr Dr. Jüsten und Frau Bonck selbst.

2. Ich bitte Sie um Mithilfe bei der Beratung, wer der Käufer sein soll. Ich bitte um Ihren steuerlichen Rat zu den Fragen zu 4 a-d.

Herr Dr. Jüsten und Frau Bonck möchten eine Personengesellschaft gründen mit Sitz in Deutschland. Es handelt sich um eine Kommanditgesellschaft, die in Spanien wohl selten ist. Diese Gesellschaft wird in Deutschland im Handelsregister eingetragen und es gibt einen Handelsregisterauszug. Die Gesellschaft wird von Frau Bonck als persönlich haftende Gesellschafterin geführt.

Es sollen später über die Geschäftsanteile auch noch weitere Familienmitglieder beteiligt werden.

3. Nach Gründung und Eintragung im deutschen Handelsregister beantragt die Gesellschaft in Spanien eine NIE-Nummer.

1. La Sra. Bonck ha celebrado un contrato preliminar para la adquisición de un terreno (véase el anexo).

Al contrato preliminar le sigue el contrato principal y la inscripción notarial en el registro de la propiedad. El Dr. Jüsten y la Sra. Bonck se encargarán ellos mismos de ello.

2. Solicito su ayuda para aconsejar quién debe ser el comprador. 3. Solicito su asesoramiento fiscal sobre las preguntas 4 a-d.

El Dr. Jüsten y la Sra. Bonck desean constituir una sociedad comanditaria con domicilio social en Alemania. Se trata de una sociedad comanditaria, lo que probablemente es poco frecuente en España. Esta sociedad se inscribirá en el registro mercantil de Alemania y hay un extracto del registro mercantil. La sociedad está dirigida por la Sra. Bonck como socia personalmente responsable.

Más adelante, otros miembros de la familia participarán a través de las acciones de la empresa. 3.

3. Una vez constituida e inscrita en el Registro Mercantil alemán, la empresa solicita un número NIE en España.

Die deutsche Gesellschaft möchte nach dem Grundstückserwerb das Grundstück gewerblich nutzen und an die MVZ GmbH mit Sitz in Krefeld, Deutschland, vermieten.	Tras adquirir el inmueble, la empresa alemana desea utilizarlo con fines comerciales y arrendarlo a MVZ GmbH, con sede en Krefeld (Alemania).
In steuerlicher Hinsicht habe ich folgende Fragen:	Desde el punto de vista fiscal, se me plantean las siguientes cuestiones:
4. Steuerliche Fragen Da es sich um eine Personengesellschaft handelt, treffen die steuerlichen Folgen in Deutschland und wohl auch in Spanien direkt den Gesellschafter.	4. cuestiones fiscales Al tratarse de una sociedad colectiva, las consecuencias fiscales en Alemania y probablemente también en España afectan directamente al socio.
a) Welche Vermögenssteuer fällt in Spanien an? Fallen weitere Steuern an, z. B. Grunderwerbssteuern? Falls ja, wie viel?	a) ¿Qué impuesto sobre bienes inmuebles se devenga en España? ¿Existen otros impuestos, como el de transmisiones patrimoniales? En caso afirmativo, ¿a cuánto ascienden?
b) Trifft es zu, dass die Vermögenssteuer ca. 2,5 % beträgt? Berechnet sich die Vermögenssteuer vom Kaufpreis von 700.000,00 €?	b) ¿Es cierto que el impuesto sobre el patrimonio es de aproximadamente el 2,5%? ¿El impuesto sobre el patrimonio se calcula a partir del precio de compra de 700.000,00 euros?
c) Kann man die Vermögenssteuer eventuell noch beschränken, etwa wenn die Gesellschaft weiteres Vermögen hat?	c) ¿Es posible limitar el impuesto sobre el patrimonio, por ejemplo, si la sociedad tiene más bienes?
d) Oder empfehlen Sie die Gründung einer deutschen GmbH (S.R.L.) und diese kauft den Grundbesitz?	d) ¿O recomiendan la constitución de una GmbH alemana (S.R.L.) y que ésta compre el inmueble?

Können Sie mir die Fragen zu 4 a-d beantworten?

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Schulte, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Handels- und Gesellschafts-
recht
Fachanwalt für Erbrecht

¿Puede responder a mis preguntas 4 a-d?

Atentamente



Prof. Dr. Schulte, Abogado
Abogado especialista en derecho mercantil y
societario
Abogado especialista en derecho de sucesio-
nes



RAe Dr. Schulte, Prof. Schönrath & Schmid • Wilhelmshofallee 83 • 47800 Krefeld

Gestoria
Javier Marin
Av. Bon Temps, 6 – Local 2
07560 Cala Millor

Mail: gestoriajaviermarin@gmail.com

Krefeld, den 05.07.2023 ru
Az.: 70/23 RA Dr. Schulte
Sekretariat: Otto/Ates
Direktwahl: 02151 - 535270

Jüsten/Bonck – Beratung
Kauf einer Finca

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Marin,

Sie beraten Herrn Dr. Jüsten und
Frau Bonck steuerlich. Es geht um
den Kauf einer Finca auf Mallorca.

Wir vertreten Herrn Dr. Nicolas Jüs-
ten und Frau Nicola Bonck. Wir ha-
ben die rechtliche Beratung für die
Gesellschaftsgründung in Deutsch-
land übernommen.

Dear Sir or Madam,
Dear Mr. Marin,

You are advising Dr. Jüsten and
Mrs. Bonck on tax matters. It is
about the purchase of a finca on
Mal-lorca.

We represent Dr. Nicolas Jüsten
and Mrs. Nicola Bonck. We have
provided legal advice for the incor-
poration of the company in Germa-
ny.

**Rechtsanwälte Dr. Schulte,
Prof. Schönrath & Schmid**
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Sitz: Düsseldorf PR2183 AG Essen
Str.-Nr.: 103/5823/2153

Prof. Dr. Michael Schulte, LL.M.
Asst. Prof. (Embry Riddle)
FA für Handels- u. Gesellschaftsrecht,
FA für Erbrecht

Prof. Dr. Walter Schönrath †
Wettbewerbsrecht,
Gewerblicher Rechtsschutz

Wolfgang Schmid
Familienrecht, Arbeitsrecht

Josef Utzel
Familienrecht, Arbeitsrecht

Stefan Osthoff
Familienrecht

Dimitrios Kouros
Arbeitsrecht, Strafrecht

Thomas Schneppendahl
Arbeitsrecht

Frank M. Hölters
Arbeitsrecht, Baurecht,
Miet- und WEG-Recht

Dr. Stefanie Kunz
FAin für Strafrecht
Wirtschaftsstrafrecht, Steuerstrafrecht,
Allgemeines Strafrecht

Anja Riemann-Uwer, LL.M.
FAin für Strafrecht,
Wirtschaftsstrafrecht,
Nebenklage, Opferschutz

Michael Heller
FA für Strafrecht,
Wirtschaftsstrafrecht,
Steuerstrafrecht, Allgemeines Strafrecht

in Kooperation mit:

Michael Schulte jun.*
Handels- und Gesellschaftsrecht,
Lebensmittelrecht, Strafrecht

Ralf Matthiae*
Versicherungsrecht
Transport- u. Speditionsrecht

AIXLAW Rechtsanwälte*
Speicher, Betzer, PartGmbH
Goethestraße 5, 52064 Aachen

*nicht Mitglied der Partnerschaft

Krefeld

Wilhelmshofallee 83
47800 Krefeld
Tel.: 02151/53527-0
Fax: 02151/53527-10
krefeld@lawplus.de

Düsseldorf

Kaiser-Wilhelm-Ring 43a
40545 Düsseldorf
Tel.: 0211/558640
Fax: 0211/5586410
Duesseldorf@lawplus.de

Leipzig

Humboldtstraße 9
04105 Leipzig
Tel.: 0341/58592-0
Fax: 0341/58592-30
info@lawplus-leipzig.de

Mönchengladbach

Berliner Platz 12
41061 M'Gladbach
Tel.: 02161/241800
Fax: 02161/2418018
moenchengladbach@lawplus.de

Bankverbindung

Sparkasse Krefeld
Konto 239806
BLZ: 320 500 00
IBAN DE23 3205 0000 0000 2398 06
BIC SPKRDE33

1. Frau Bonck hat einen Vorvertrag über den Erwerb eines Grundstückes abgeschlossen (siehe Anlage). Nach dem Vorvertrag folgt der Hauptvertrag und die notarielle Umsetzung im Grundbuch. Dies erledigen Herr Dr. Jüsten und Frau Bonck selbst. 2. Ich bitte Sie um Mithilfe bei der Beratung, wer der Käufer sein soll. Ich bitte um Ihren steuerlichen Rat zu den Fragen zu 4 a-d. Herr Dr. Jüsten und Frau Bonck möchten eine Personengesellschaft gründen mit Sitz in Deutschland. Es handelt sich um eine Kommanditgesellschaft, die in Spanien wohl selten ist. Diese Gesellschaft wird in Deutschland im Handelsregister eingetragen und es gibt einen Handelsregisterauszug. Die Gesellschaft wird von Frau Bonck als persönlich haftende Gesellschafterin geführt. Es sollen später über die Geschäftsanteile auch noch weitere Familienmitglieder beteiligt werden. 3. Nach Gründung und Eintragung im deutschen Handelsregister beantragt die Gesellschaft in Spanien eine NIE-Nummer.	1. Mrs. Bonck has concluded a preliminary contract for the acquisition of a plot of land (see attachment). The preliminary contract is followed by the main contract and the notarial implementation in the land register. Dr. Jüsten and Ms. Bonck will take care of this themselves. 2. I ask for your assistance in advising who the buyer should be. I ask for your tax advice on questions 4 a-d. Dr. Jüsten and Mrs. Bonck would like to establish a partnership with its registered office in Germany. This is a limited partnership, which is probably rare in Spain. This partnership will be registered in the commercial register in Germany and there is an extract from the commercial register. The company is managed by Mrs. Bonck as personally liable partner. Later, other family members are to be involved via the company shares. 3. 3. After formation and registration in the German commercial register, the company applies for an NIE number in Spain.
---	---

Die deutsche Gesellschaft möchte nach dem Grundstückserwerb das Grundstück gewerblich nutzen und an die MVZ GmbH mit Sitz in Krefeld, Deutschland, vermieten.

In steuerlicher Hinsicht habe ich folgende Fragen:

4. Steuerliche Fragen

Da es sich um eine Personengesellschaft handelt, treffen die steuerlichen Folgen in Deutschland und wohl auch in Spanien direkt den Gesellschafter.

a) Welche Vermögenssteuer fällt in Spanien an? Fallen weitere Steuern an, z. B. Grunderwerbssteuern? Falls ja, wie viel?

b) Trifft es zu, dass die Vermögenssteuer ca. 2,5 % beträgt? Berechnet sich die Vermögenssteuer vom Kaufpreis von 700.000,00 €?

c) Kann man die Vermögenssteuer eventuell noch beschränken, etwa wenn die Gesellschaft weiteres Vermögen hat?

d) Oder empfehlen Sie die Gründung einer deutschen GmbH (S.R.L.) und diese kauft den Grundbesitz?

After acquiring the property, the German company would like to use the property commercially and lease it to MVZ GmbH, which is based in Krefeld, Germany.

From a tax point of view, I have the following questions:

4. tax issues

Since this is a partnership, the tax consequences in Germany and probably also in Spain affect the partner directly.

a) Which property tax is due in Spain? Are there other taxes, e.g. real estate transfer taxes? If so, how much?

b) Is it true that the wealth tax is approx. 2.5%? Is the property tax calculated from the purchase price of 700.000,00 €?

c) Is it possible to limit the property tax, for example if the company has further assets?

d) Or do you recommend the formation of a German GmbH (S.R.L.) and this buys the real estate?

Können Sie mir die Fragen zu 4 a-d beantworten?

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Schulte, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Handels- und Gesellschafts-
recht
Fachanwalt für Erbrecht

Can you answer my questions to 4 a-d?

Yours sincerely



Prof. Dr. Schulte, Attorney at Law
Lawyer specializing in commercial and corpora-
te law
Specialist attorney for inheritance law

CONTRATO DE ARRAS

En Son Servera, *24 de Junio* de 2023

REUNIDOS

De una parte, **Don Juan Sureda Fons**, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con domicilio en Diseminado Polígono 3, parcela 16 de Son Servera y número de DNI 41330360G, interviene en su propio nombre y derecho, en adelante, **parte vendedora**.

De la otra, Doña Nikola **Maria Bonck Fuhrmann**, mayor de edad, de nacionalidad alemana, no residente en España, divorciada, con domicilio en Am **Muhlenwald**, 2, 34516 - Vohl, Hessen, Alemania, con documento nacional de identidad alemán L63GCFZVC y número de identificación de extranjero Z0734721Z, intervienen en su propio nombre y derecho, en adelante, **parte compradora**.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen capacidad necesaria para contratar y obligarse, y de común acuerdo,

EXPONEN

I.- Que la parte vendedora es propietaria de la Finca que en el Registro de la Propiedad tienen la siguiente descripción:

RUSTICA: Vivienda unifamiliar aislada que consta de planta baja y planta piso, ocupa una superficie total construida de doscientos veintidós metros cuadrados. La planta baja la cual está destinada a vivienda, porche, aparcamiento y almacén, ocupa una superficie construida de ciento noventa y siete metros cuadrados, de los cuales ciento diecisiete metros cuadrados están destinados a vivienda, distribuida en entrada, recibidor, sala de estar comedor, cocina, despensa, lavandería, dos habitaciones y dos baños, treinta metros cuadrados están destinados a porche, veinticinco metros cuadrados a aparcamiento y los restantes veinticinco metros cuadrados a almacén. La planta piso, destinada a vivienda, distribuida en una habitación, ocupa una superficie construida de veinticinco metros cuadrados. Todo ello sobre una finca rústica, tierra secano, sita en término de Son Servera, llamada Son Corp o Son Falcó. Mide cuarenta y nueve áreas setenta y tres centiáreas. Linda: por Norte, en parte con la parcela 18 propiedad de Antonia Aguado Villalonga y con la parcela 17 de Juan Antonio Palerm Nebot; por Sur, con la parcela 14 de la entidad Son Corb

den Rossello S.L.; por Este, con camino y por Oeste, con la parcela 19 de Reto Massanet Wips. Constituye la parcela 16 del polígono 3 de catastro.

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor nº 2, finca número 13418 al folio 72 del tomo 4393, libro 213, inscripción 2.

Referencia Catastral: 07062A003000160000XQ

Superficie según Registro: 4.973 m2.

Dirección: Polígono 3, Parcela 16, SON FALCÓ, SON SERVERA (ILLES BALEARS).

Se adjuntan al presente contrato la Nota Simple del Registro de la Propiedad y la Consulta Descriptiva y Gráfica del Catastro como partes inexorables del mismo, y señalados como ANEXO I y II.

TITULO.- La Finca pertenece a la parte vendedora en su totalidad del pleno dominio por título de compraventa otorgado ante el notario Pablo Cerdá Jaume el día 18/08/1995.

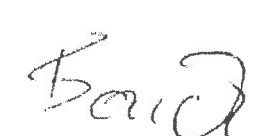
CARGAS.- Esta finca tiene constituida a su favor servidumbre perpetua de paso por sobre la finca 14134 de Son Servera, que consta inscrita por nota al margen de la inscripción 1ª de la finca 13418 al folio 72 del tomo 4393 Libro 213 de Son Servera. Manacor, 29 de mayo de 2012. Según consta en la inscripción 2ª, al tomo 4.393, libro 213, folio 05 de diciembre de 2017.

II.- Que la parte compradora declara conocer el estado de las mismas, así como su situación legal, urbanística y registral, por lo que las adquirirá como cuerpo cierto en el estado en que se encuentran.

III.- Que la parte compradora está interesada en la compra de la meritada Finca y los muebles, equipamientos y enseres que esta contiene, y la parte vendedora está interesada en su venta.

IV.- La Finca se VENDERÁ y TRANSMITIRÁ libre de cargas y gravámenes, arrendamientos y ocupantes, como cuerpo cierto y determinado y en el estado y situación legal, urbanística y registral en que se encuentran.

V.- Que estando interesada la parte compradora en comprar la Finca, y estando interesada la parte vendedora en venderla, las partes, formalizan el presente CONTRATO DE ARRAS, con las siguientes:



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO. La parte vendedora venderá a favor de la parte compradora, o persona jurídica que la parte compradora designe y así lo notifique a la parte vendedora, la Finca, tanto continente como contenido, con cuantos derechos, servicios y/o accesorios le son inherentes, en los términos y condiciones regulados en este contrato, como cuerpo cierto y determinado, y en el estado y situación legal, urbanística y registral que se encuentran la Finca, que la parte compradora declara conocer y aceptar.

SEGUNDA.- PRECIO. El total importe fijado como precio por la adquisición de las Fincas asciende a la suma de **700.000,00€ (SETECIENTOS MIL EUROS)**:

TERCERA.- FORMA DE PAGO. El precio se pagará de la siguiente manera:

1) La cantidad de **70.000,00 € (SETENTA MIL EUROS)** se paga en concepto de Arras mediante transferencia bancaria realizada por la parte compradora a la siguiente cuenta de la notaria de Son Servera que se indica a continuación:

Nombre: FRANCISCO GARCIA DE LA ROSA HOMAR

IBAN: **ES23 0075 6885 4106 0103 9192**

BIC/SWIFT: BSCHEMM

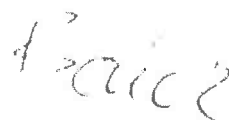
Concepto: "Arras FINCA 13418 Son Falcó"

El pago de las arras deberá ser efectuado en un plazo máximo de 5 días hábiles, desde la firma de este contrato. Y la notaria deberá preparar el correspondiente acta de requerimiento y depósito.

La efectividad del presente contrato se condiciona a la efectiva recepción del pago en concepto de arras en la cuenta fiduciaria anteriormente referida, lo cual es una condición esencial para el perfeccionamiento y eficacia del mismo. El notario deberá notificar a la parte vendedora la correcta recepción del importe en concepto de arras anteriormente referido a favor de la parte vendedora, el cual quedará depositado conforme a lo dispuesto en el presente contrato.

Si no se efectúa el pago de dicha suma dentro del plazo fijado, el presente contrato quedará resuelto de forma automática, ya que la efectividad del contrato se condiciona al pago en plazo de dicha suma.

Las arras aquí convenidas tienen el concepto de confirmatorias, expresión de la fuerza vinculante del contrato, sin que la parte vendedora ni compradora puedan por ello desvincularse de sus respectivas obligaciones aquí pactadas.



2) El resto (adicional al importe de las arras) hasta completar el importe total de la compraventa, esto es, la cantidad de 630.000€ (SEISCIENTOS TRENTA MIL EUROS), se abonará en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

CUARTA.- PLAZO. La duración del presente contrato se establece hasta las 15:00 horas del día 8 de Setiembre de 2023, debiendo la parte compradora haber notificado a la parte vendedora con un mínimo de 10 días hábiles de antelación, indicando día y hora en la que se procederá a otorgar la Escritura Pública de Compraventa en la Notaría de D. Francisco García de la Rosa Homar, sita en C/ Des Cos, 66, 1r piso de Son Servera. Dicha notificación deberá hacerse por cualquier medio que permita certificar tanto el contenido de la misma, como la fecha de recepción y destinatario.

Durante el periodo de vigencia del presente contrato, la parte vendedora se obliga a no enajenar, gravar, ceder o perjudicar en modo alguno la libre disposición de la Finca.

Transcurrido el plazo referido en esta estipulación sin que la parte compradora hubiera realizado la notificación anteriormente referida, mientras que la parte vendedora no haya incumplido con las obligaciones aquí asumidas, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, quedando el importe entregado en concepto de arras y depositado tal y como se ha hecho constar anteriormente a disposición de la parte vendedora, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados, pudiendo, desde ese momento, disponer libremente de las Fincas. Cumplido el plazo, sin que se haya otorgado la escritura de compraventa de la Finca por causas ajenas al vendedor, éste tendrá derecho a recibir el importe de las arras retenido por el notario automáticamente y a primer requerimiento, sin que la parte vendedora tenga que justificar ni acreditar ninguna otra circunstancia.

En el supuesto de que la parte vendedora no cumpliera el contrato o no compareciera ante Notario para otorgar la Escritura Pública de compraventa en la fecha designada por la parte compradora sin que hubiese mediado incumplimiento de las obligaciones de la parte compradora, ésta podrá optar entre, en su caso, dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, en cuyo caso el notario (depositario) estará obligado a entregarle el importe depositado y la parte vendedora deberá pagar otra cantidad equivalente al importe depositado en concepto de indemnización de daños y perjuicios, o bien acudir a la vía judicial exigiendo el cumplimiento del contrato, y en consecuencia, exigir judicialmente la venta de la Finca en las condiciones pactadas.

QUINTA.- CARGAS. A fecha de la elevación a público de la Escritura Pública de Compraventa la parte vendedora se obliga a entregar las Fincas completamente libres de cargas hipotecarias y ocupantes.

SEXTA.- ESCRITURA. La parte vendedora se compromete a otorgar, simultáneamente con el pago de la totalidad del precio convenido, la correspondiente Escritura Pública de Compraventa a favor

de la parte compradora o de la persona física o jurídica que ésta al efecto designe, previa subrogación de la misma al presente contrato, siendo los costes de dicha elevación a público, así como los impuestos que se puedan devengar, de cuenta y cargo de la parte compradora o de quien esta designe.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa se efectuará en la Notaría de D. Francisco García de la Rosa Homar en la calle Cos, 66 de Son Servera, dentro del plazo referido en la cláusula cuarta anterior.

SÉPTIMA.- GASTOS. Todos los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán satisfechos por la parte compradora, a excepción del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de la Naturaleza Urbana (Plusvalía), que correrá a cargo, según Ley, de la parte vendedora, así como, en su caso, los gastos de cancelación de las cargas que constaran inscritas en el Registro a día de la escritura pública.

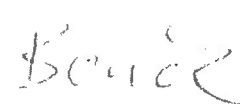
OCTAVA.- DOMICILIO NOTIFICACIONES. Las partes designan como domicilio a efectos de comunicaciones o notificaciones, tanto en vía judicial como extrajudicial y que se podrán realizar por correo electrónico, o burofax, con acreditación de su recepción tanto por parte de la parte vendedora como la parte compradora:

Damiana Reus,
Agencia Finques Illes,
Avenida Juan Servera Camps, 37, 07550 - Cala Millor, Illes Balears,
finquesilles@hotmail.com,
+34 661 57 50 48

NOVENA.- ENTREGA DE LAS FINCAS. La parte vendedora entregará la posesión de las Fincas en el momento de la firma de la escritura de compraventa.

DÉCIMA.- INTERVENCIÓN DE INMOBILIARIA. Ambas partes reconocen la intervención y mediación de la Agencia Inmobiliaria FINQUES ILLES, titularidad de Damiana Reus, Avinguda Joan Servera Camps, 37 de Cala Millor. Comprometiéndose la parte compradora ha hacer efectivos los honorarios pactados que son **20.000,00€ (VEINTE MIL EUROS)** mas IVA, que serán abonados por la parte compradora en el mismo acto de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

DECIMOPRIMERA.- FORO JUDICIAL. Las partes contratantes con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente para la interpretación, cumplimiento e incumplimiento o ejecución de este contrato a los Juzgados y Tribunales de Palma de Mallorca.



En prueba de conformidad con todo lo arriba estipulado y obligándose a su más estricto cumplimiento, las partes contratantes firman el presente documento, que consta de un total de 3 folios, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Este contrato podrá ser suscrito en ejemplares separados por cada una de las partes, y cada ejemplar será considerado como un original, en el bien entendido de que todos los ejemplares juntos constituirán un único instrumento. La suscripción manual de forma separada por cada una de las partes de un ejemplar de este contrato, junto con el posterior intercambio entre ellas del ejemplar firmado por cada una mediante envío de copia escaneada del contrato completo por correo electrónico, será vinculante y efectiva como si se tratase de la suscripción manual de una versión única original del contrato por todas las partes. El envío por correo electrónico de la copia escaneada del ejemplar firmado del contrato se realizará desde el correo electrónico del firmante, o incluyendo en copia al firmante, e irá dirigido al correo electrónico de los restantes firmantes, o incluyéndoles en copia. A estos efectos, los correos electrónicos de las partes son los que constan en la cláusula Séptima anterior.



Juan Sureda

la parte vendedora

fecha:



Nikola Bonck

la parte compradora

fecha: