



## CONTRATO DE CUENTA EN PARTICIPACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A LA VENTA

En ..... a ..... de ..... de .....

REUNIDOS:

De una parte,

(D./Dña.) ....., mayor de edad, de profesión ....., (casado/a)  
..... (en régimen de separación de bienes/gananciales, separado/a, soltero/a,  
emancipado/a) ....., con domicilio en (calle, plaza, avenida) .....,  
número ..... piso ..... puerta ..... de .....  
C.P. ....., provincia ..... Tfno. .... y Fax .....  
con (N.I.F. número ..... /con tarjeta de residencia) .....

(D./Dña.) .....,

(D./Dña.) .....

(D./Dña.) .....

De otra parte,

(D./Dña.) ....., mayor de edad, de profesión ....., (casado/a)  
..... (en régimen de separación de bienes/gananciales, separado/a, soltero/a,  
emancipado/a) ....., con domicilio en (calle, plaza, avenida) .....,  
número ..... piso ..... puerta ..... de .....  
C.P. ....., provincia ..... Tfno. .... y Fax .....  
con (N.I.F. número ..... /con tarjeta de residencia) .....

ACTUAN

El ....., (en nombre propio/en nombre y representación de (D./Dña.)  
..... según escritura de apoderamiento de fecha ..... de  
..... de ..... autorizada por el Notario de ....., (D./Dña.)  
....., con número de protocolo ....., en virtud de la cual resultan  
poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí  
compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes/de la sociedad  
..... con domicilio social en ..... C.P. ....  
(calle/plaza/avenida) ....., número ..... N.I.F. número  
....., según escritura de apoderamiento de fecha ..... de  
..... de ..... autorizada por el Notario de ....., (D./Dña.)  
....., con número de protocolo ....., inscrita en el Registro



Mercantil de ....., inscripción ....., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día ..... de ..... de ..... ante el Notario (D./Dña.) ..... de ..... con número de protocolo ..... e inscrita en el Registro Mercantil de ..... al folio ....., tomo ....., hoja número .....

El segundo .....

El tercero .....

.....

El (Sr./Sra./sociedad) ..... es el (GESTOR/A) ..... de la presente cuenta en participación y con este carácter comparece en este contrato.

(Si es una sociedad se harán constar los datos de la misma en la forma más arriba indicada)

Y reconociéndose mutuamente todos los comparecientes la capacidad necesaria para la firma del presente contrato,

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que (D./Dña./sociedad) ....., (es/son) ..... (propietario /a /os /as) ..... de la siguiente finca en la siguiente proporción: (D./Dña./la sociedad) ..... en un ..... por 100, (D./Dña./la sociedad) ..... en un ..... por 100, .....

Solar sito en ..... C.P. ...., con frente a la (calle/plaza/avenida) ....., donde le corresponde el número .....

Tiene una superficie ..... metros cuadrados.

Linda: al frente, en ..... metros lineales con ....., derecha entrando, en ..... metros lineales con ....., fondo, en ..... metros lineales con ..... y con ....., a la izquierda en ..... metros lineales ..... con .....

Inscrito en el Registro de la Propiedad de ....., al tomo ....., libro ..... de ....., folio ....., finca número ....., inscripción .....

(Si hay variaciones respecto de la descripción existente en el Registro de la Propiedad debe hacerse constar a continuación, expresando en qué constan las diferencias)

.....

SEGUNDO.- Se halla libre de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y tiene la posesión de la misma quien consta como (propietario/a)



....., por lo que no existe impedimento legal o de hecho de clase alguna para que sobre el terreno citado, pueda inmediatamente iniciarse la ejecución de la obra que es objeto del presente contrato.

TERCERO.- Sobre el solar que tiene la calificación urbanística de ....., (se ha obtenido Licencia de Obras del Ayuntamiento de ....., expediente número ..... concedida el día ..... de ..... de ..... para construir un edificio, habiendo redactado el proyecto el Arquitecto ....., todo ello de acuerdo con las Normas Urbanísticas en vigor en el municipio citado/se dispone del correspondiente Certificado de Aprovechamiento Urbanístico, según el cual se puede ejecutar un edificio de ..... plantas, sótano de ..... metros cuadrados cada una, planta baja de ..... metros y ....., plantas altas de ..... metros cuadrados, cada una de ellas, salvo la ..... última que será de ..... metros cuadrados) .....

CUARTO.-

1. Quien ha obtenido la licencia ha abonado cuantas tasas y gastos ha ocasionado la obtención de la Licencia de Obras, (así como ha constituido los avales que solicitaba el Ayuntamiento, a fin de garantizar que las aceras y el frente de calle quedarán en el mismo estado que actualmente se hallan/están pendientes de constitución los avales que garantizan el restablecimiento de las aceras y frente de calle y se adeudan al Ayuntamiento las siguientes cantidades por tasas y ...../Las cantidades abonadas por los conceptos citados se tendrán en cuenta a efectos del presente contrato y su reembolso en la parte que corresponda a quien ha abonado las mismas).
2. Se acuerda por todos los aquí presentes encargar al Arquitecto (D./Dña.) ....., con domicilio en ..... C.P. ...., (calle, plaza, avda.) ....., número ....., piso ..... para que redacte el correspondiente Proyecto básico para la obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Obras, conviniéndose que debe estar presentado en el Ayuntamiento, en un plazo no superior a ..... días y obtenida la licencia en un plazo no superior a ..... meses, entendiéndose ya para aquel entonces que si no se obtiene la licencia en el plazo estipulado de ..... meses se dejará sin efecto el presente contrato, (viniendo obligadas las partes a abonar el importe que haya que desembolsar para la obtención de la correspondiente licencia, ya que se considera cualquiera que sea el momento en que se obtenga, de cargo de todos los aquí presentes los gastos que la misma ocasione/con devolución de las cantidades entregadas por los cuenta-partícipes) ..... Si en dicha licencia después de concedida se subroga en ella otra persona física o jurídica o en base a la misma se ejecuta el edificio por quien actualmente es titular del solar, deberá reembolsar a los demás aquí comparecientes las cantidades que hubieren satisfecho.

QUINTO.- Todos los aquí comparecientes por ser o profesionales de la construcción o personas relacionadas con la construcción, conocen y aceptan los riesgos que la construcción que se proyecta puede traer consigo, así como la posibilidad de que no se venda el edificio o los diversos departamentos en el plazo que los aquí comparecientes estiman en ..... meses, pero ello no será causa en modo alguno de resolución del presente contrato, ni que las partes puedan pedirse entre sí compensaciones o resarcimiento de daños y perjuicios.



Que estando interesados todos los aquí comparecientes en la forma que se dirá, en la ejecución del edificio, a que se ha hecho referencia, convienen el presente contrato de CUENTA EN PARTICIPACION en la construcción de un edificio destinado a la venta, de acuerdo con los siguientes,

**PACTOS:**

PRIMERO.- Los aquí comparecientes se comprometen y obligan a aportar los importes necesarios, que se dirán al (gestor/a) ..... para construir un edificio en el solar sito en el número ..... de la (calle/avenida/plaza) ..... del municipio de ..... mediante las aportaciones por cuenta en participación que se denominar :

“Cuenta en participación del edificio sito en .....”  
El (gestor/a) ..... se compromete en su propio nombre y bajo su responsabilidad individual a construir el edificio mencionado en el plazo de ..... meses/años con las cantidades abonadas por los partícipes las cuales quedan estrictamente afectas a tal fin.

SEGUNDO.- El edificio que se construye está destinado a ser vendido por departamentos (pisos y locales), o en su totalidad, (una vez terminada la edificación/ durante la construcción o con posterioridad a la terminación de la construcción de la planta ..... o .....)

TERCERO.- Se estima que el total coste de la ejecución de la obra con todos y cada uno de los gastos incluidos todos y cada uno de los desembolsos que es necesario efectuar asciende a la cantidad de ..... euros que sólo de forma indicativa se detallan:

Solar:	.....	euros
Licencias de Obras:	.....	euros
Honorarios de proyecto:	.....	euros
Honorarios de dirección:	.....	euros
Honorarios de arquitecto:	.....	euros
Honorarios de aparejador:	.....	euros
Rebaje:	.....	euros
Estructura:	.....	euros
Tabiquería:	.....	euros
Ejecución de cubierta:	.....	euros
Carpintería:	.....	euros
Suelos:	.....	euros
Sanitarios:	.....	euros
Revoques y acabados:	.....	euros
Impuestos:	.....	euros
Gastos de administración:	.....	euros
Gastos bancarios:	.....	euros
.....	.....	euros
.....	.....	euros



CUARTO.- (Por todo ello y sin perjuicio de que a lo largo de la construcción puedan irse vendiendo pisos/conviniéndose que no se venderá el edificio hasta la total terminación o/es precisa la cantidad de ..... euros, hasta la ejecución y la obtención de las correspondientes licencias de ocupación o cédulas de habitabilidad) .....

QUINTO.- Que los aquí comparecientes se comprometen y obligan a aportar las siguientes cantidades para la ejecución de la obra.

(D./Dña.) ....., ..... euros equivalentes al ..... por 100 del total importe que se prevé aportar.

(D./Dña.) ....., ..... euros equivalentes al ..... por 100 del total importe que se prevé aportar.

(D./Dña.) ....., ..... euros equivalentes al ..... por 100 del total importe que se prevé aportar.

Las cantidades anteriormente indicadas se irán aportando a medida que sean necesarias para lo que el (Gestor/a) ..... reclamará los importes con una anticipación no inferior a ..... días respecto a la fecha en que deba efectuarse el pago.

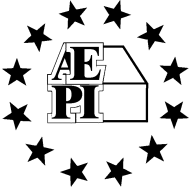
El tener que aportar hasta un ..... por 100 más de lo previsto se considera normal y se acepta por la totalidad de los cuenta-partícipes sin que ello varíe las obligaciones que se adquieren en el presente contrato.

SEXTO.- Se nombra (Gestor/a) ..... a los efectos del artículo 243 de la Ley del Código de Comercio, a (D./Dña./sociedad) ....., con el domicilio anteriormente indicado.

SÉPTIMO.- (El/la) ..... (Gestor/a) ..... vendrá (obligado/a) ..... a llevar las cuentas detalladas de la obra que se ejecuta, conservar todos y cada uno de los justificantes de los pagos y solicitar los fondos necesarios con la debida antelación para poder hacer frente a las facturas que presenten el constructor o los profesionales.

OCTAVO.- Mensualmente el gestor presentará una situación de cuentas a origen de los gastos y desembolsos que hayan efectuado los cuenta-partícipes, a cuyo efecto se reunirán las partes todos los días ..... de cada mes, en el domicilio (calle/plaza/avenida) ....., número ....., piso ..... salvo en los que sean sábados o festivos que se adelantarán al día inmediatamente anterior.

Dichas reuniones se iniciarán con la presentación por parte del (Gestor/a) ..... de los gastos efectuados en el mes anterior, los pagos que haya realizado, las reclamaciones que se le hayan efectuado y facilitando cuanta información pidieran los cuenta-partícipes, levantándose un acta de los acuerdos tomados y del estado de las cuentas, gastos, ingresos y previsiones de pagos haciendo constar la aprobación o no aprobación de las cuentas y justificantes presentados.



NOVENO.- A efectos de la distribución de beneficios se establece que el valor del solar es de ..... euros por lo que la propiedad del mismo participará en los beneficios o pérdidas como si hubiera aportado ese importe en el total que se invierta en la ejecución de la obra.

DÉCIMO.- (Concluida la venta se procederá al reparto de beneficios o a la reclamación de las pérdidas que haya ocasionado la operación, participando unos y otros en la proporción en que hayan aportado los fondos en los plazos establecidos/Iniciadas las ventas de los diversos departamentos mensualmente el Gestor/a entregará a cuenta a los cuenta-partícipes las cantidades que por las ventas se fueron recuperando o/ .....)

UNDÉCIMO.- Si algún cuenta-partícipe no aportara los fondos a que se ha comprometido, el (Gestor/a) ..... podrá reclamarle el pago incluso judicialmente respondiendo el moroso de cuantos gastos y perjuicios ocasione al resto de cuenta-partícipes.

DUODÉCIMO. El (Gestor/a) ..... como retribución por su gestión bien realizada cobrará el ..... por 100 del total de la inversión efectuada (incluido el valor del solar/no incluido el valor del solar/el ..... por 100 de los beneficios obtenidos al terminarse la venta de los diversos departamentos o/del edificio) .....

DECIMOTERCERO. El presente contrato se extinguirá:

- Por acuerdo de las partes.
- Por cumplimiento del plazo marcado en el mismo respecto a la concesión de licencia o ejecución de las obras en el plazo establecido.
- Por imposibilidad de ejecución o conclusión del objeto para cuya realización se estipularon las presentes cuentas en participación.
- Por muerte o quiebra del (Gestor/a) .....
- Por quiebra o concurso de alguno de cuenta-partícipes.

DECIMOCUARTO.- Los impuestos que se devengaren como consecuencia de la constitución del presente contrato de cuentas en participación se abonarán conforme a ley.

DECIMOQUINTO.- Todos los comparecientes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la población en la que se halla el solar sobre el que se proyecta la construcción.

En prueba de conformidad, firman el presente por (duplicado/triplicado .....)  
..... ejemplar, uno para cada firmante.

El Gestor/a

Los cuenta-partícipes