

En Girona, a 21 de Abril de 2006.

## REUNIDOS:

### De una parte:

Don Marc Jaumandreu Flores, mayor de edad, casada, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Mataro, C. Quatre camins 23, con DNI/NIF número 55442136-E.

Interviene en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada Promotora RP, S.L., domiciliada en Cabrera de mar, C. Els Garrofers, 24, y con CIF número B-64557892, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el notario de Barcelona, don Jose Iglesias Barrachina, el 23 de febrero de 1993, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 15, folio 7, sección 28, hoja 29, inscripción 1, en su calidad de consejero delegado, de la reseñada sociedad, cargo para el que fue nombrado y asegura vigente en escritura otorgada el 29 de julio de 1999, ante el notario de Barcelona, don Pablo Garcés Lanciano, con el número 7724 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo y hoja arriba indicados.

En adelante, la **Propiedad**.

### De otra parte:

Don Joaquim Forcada Cabot, mayor de edad, soltero, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Cabrils, Torrent Roig 14, con DNI/NIF 63118321 Z

Interviene en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada Construcciones Forcada S.L, domiciliada en Cabrils, Torrent Roig 14, y con CIF B-38883993, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el notario de Barcelona don Esteban Romero Barahona, el 23 de febrero de 1998, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 27, folio 17, sección 25, hoja 21, inscripción 12, en su calidad de administrador único de la reseñada sociedad, cargo para el que fue nombrado y asegura vigente en escritura otorgada el 23 de febrero de 1998, ante el notario de Barcelona, don Esteban Romero Barahona, con el número 150182 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Barcelona, en el tomo y hoja arriba indicados.

En adelante, el **Contratista**.

Las partes se reconocen la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse y, a tal efecto

## EXPONEN:

**I.** Que la **Propiedad** es dueña del solar sito en Vilassar de Mar, provincia de Barcelona, con una superficie de 1368 m2 y que está inscrita en el Registro de la Propiedad de Barcelona, tomo 33, libro 127, folio 65, finca núm. 12, inscripción 2741. Dicha finca se encuentra en la actualidad libre de cargas.

**II.** Que la **Propiedad** promueve sobre el solar sucintamente descrito la construcción de un edificio de 24 viviendas, 5 locales comerciales y 43 plazas de aparcamiento; la construcción con arreglo al proyecto del arquitecto don Joan Tusell de Diego (que se adjuntan como Anexos 1 y 2); y ha obtenido las correspondientes licencias municipales habilitadoras de sus realizaciones.

**III.** Que las direcciones facultativas de las obras del proyecto de urbanización y del proyecto de construcción, la **Propiedad** las ha confiado a sus respectivos autores.

**IV.** Que la **Propiedad** tiene concertado con el Banco Pastor, la financiación, del pago del precio de la compra del solar y de la construcción, esta última garantizada con hipoteca de las construcciones. Garantía hipotecaria en la que está prevista la subrogación de los compradores de las viviendas, en el momento en el que se otorguen las correspondientes escrituras de compraventa (1).

**V.** Que el **Contratista** ha presentado el presupuesto que se adjunta como Anexo 3, aduciendo su compromiso a realizar las obras de urbanización y construcción que el mismo contempla por los precios unitarios que en el mismo se contemplan. Dicho presupuesto ha sido aprobado por la **Propiedad**.

**VI.** Que ambas partes tienen convenido el presente contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, que perfeccionan a la firma del presente documento con arreglo a las siguientes:

## **ESTIPULACIONES:**

### **Primera. Objeto y plan de la obra**

**1.1.** El presente contrato tiene como objeto la ejecución de las obras de urbanización y construcción que se contemplan en el presupuesto –Anexo 3– por parte del **Contratista** en favor de la **Propiedad**.

**1.2.** El **Contratista** se compromete a la ejecución de las obras de urbanización y construcción con arreglo a los proyectos que se adjuntan como Anexos 1 y 2, ajustándose en todo caso al presupuesto que se adjunta como Anexo 3.

**1.3.** El **Contratista** se compromete a llevar a cabo la obra siguiendo el plan de la misma que se adjunta como Anexo 4, que se desglosa en igual número de apartados que capítulos tiene el presupuesto, quedando en aquél reflejado en euros el volumen de obra a ejecutar cada mes.

**1.4.** Si la dirección facultativa considera que la obra sufre un retraso con respecto al plan de la misma, podrá ordenar al **Contratista** una reprogramación de los trabajos que dará lugar a un nuevo plan, en el que deberán figurar los medios, tanto materiales como humanos, que sean necesarios para cumplir la fecha de entrega de la obra.

### **Segunda. Dirección facultativa**

**2.1.** La dirección facultativa de las obras impartirá las directrices y órdenes que considere necesarias para la ejecución de las obras, que documentará por escrito en el Libro de Órdenes, debiendo el **Contratista** observarlas en todo momento. Las órdenes de la dirección facultativa serán igualmente vinculantes para la **Propiedad**.

**2.2.** El Libro de Órdenes referido en el párrafo anterior quedará bajo la guarda y custodia del **Contratista**, sin perjuicio de que la **Propiedad** pueda examinarlo cuando lo considere oportuno y obtener copias del mismo, debidamente adveradas con la firma del **Contratista**.

**2.3.** La dirección facultativa será de libre elección por la **Propiedad**, estando atribuida a los autores de los proyectos de urbanización y construcción. No obstante lo cual, la **Propiedad** podrá en cualquier momento sustituirla total o parcialmente, sin más requisito que comunicarlo por escrito al **Contratista**.

### **Tercera. Responsables**

**3.1.** El **Contratista** designará, como responsable de la obra, a un técnico suficientemente cualificado, que deberá estar en permanente contacto con la **Propiedad** y con la dirección facultativa de la obra. El jefe de obra actuará en todo momento en nombre y representación del **Contratista**, y deberá ser sustituido a petición de la dirección facultativa, si ésta considera que no es la persona más idónea para desempeñar las funciones que tiene atribuidas.

**3.2.** La **Propiedad** designará una persona que la representará en todo momento ante el **Contratista** y la dirección facultativa de la obra.

### **Cuarta. Oficina**

**4.1.** En la obra deberá existir una oficina o caseta para el control de la obra. En la misma se depositarán una copia de este contrato así como de sus anejos. La construcción de la mencionada caseta correrá a cargo del **Contratista**.

**4.2.** Asimismo, en la obra se construirá una oficina de ventas, para la utilización exclusiva por parte de la **Propiedad**.

## Quinta. Precio

**5.1.** El precio a percibir por el **Contratista** será el fijado en el presupuesto –Anexo 1– esto es «*en letra*» euros («*en número*» {e}). Los precios unitarios establecidos en el presupuesto no serán susceptibles de revisión, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación séptima de este contrato.

**5.2.** Se entienden incluidos dentro del precio pactado que consta en el presupuesto:

- El beneficio industrial.
- Los gastos generales.
- Los impuestos que graven la actividad desarrollada, salvo el I.V.A. que será repercutido en la forma legalmente establecida, por el **Contratista** a la **Propiedad**.
- Las acometidas provisionales, hasta pie de obra, de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado.
- La valla de obra y su instalación.
- El coste del control de los elementos estructurales.
- Todos y cada uno de los medios que el **Contratista** precise para el buen fin de la obra.
- Los consumos por los servicios de acometida necesarios para la realización de la obra.
- El coste de desarrollo y ejecución de los Planes de Seguridad e Higiene en el trabajo llevados a cabo por el **Contratista**.

**5.3.** Por el contrario no se entienden incluidos dentro del presupuesto: los honorarios de la elaboración de proyectos y dirección facultativa, así como la tasa municipal por el otorgamiento de las licencias municipales de urbanización y de construcción.

## Sexta. Pago del precio

**6.1.** El abono del precio de la obra se llevará a cabo mediante certificaciones mensuales (2).

Las certificaciones se confeccionarán por el **Contratista**, midiendo la obra efectivamente ejecutada cada mes, que se valorará conforme a los precios unitarios que figuran en el presupuesto.

La medición tendrá lugar el último día de cada mes, salvo que la obra que se vaya a medir quede oculta, en cuyo caso se medirá y certificará antes de ser ocultada. Las certificaciones se presentarán por triplicado, disponiendo la dirección facultativa y la **Propiedad** de un plazo de 5 días para prestar su conformidad con las certificaciones que se presenten.

Las certificaciones, una vez conformadas, acreditarán la parte de obra realizada en cada momento, así como su valor.

**6.2.** Una vez conformada la certificación, la **Propiedad** procederá al abono de la misma al contratista, entregándole junto con la certificación conformada un pagaré librado a su nombre con vencimiento a 30 días desde la certificación, contra la cuenta del préstamo hipotecario abierto para la promoción y construcción (3).

## Séptima. Modificaciones

El **Contratista** no podrá modificar las obras respecto del presupuesto, salvo acuerdo con la **Propiedad**, con los debidos ajustes presupuestarios (4).

## Octava. Garantía

**8.1.** Del importe de todas y cada una de las certificaciones presentadas, la **Propiedad** retendrá un 5% en concepto de garantía (5).

**8.2.** La cantidad retenida en concepto de garantía será devuelta por la **Propiedad** al **Contratista** en el momento de la recepción provisional de la obra

## **Novena. Calidad de la obra**

**9.1.** El **Contratista** responde de la calidad en la ejecución de la obra objeto de este contrato, así como de la de los materiales que se empleen en la ejecución de la misma.

**9.2.** La dirección facultativa rechazará aquellos materiales que no se ajusten a las calidades pactadas, pudiendo exigir su retirada incluso cuando ya hayan sido incorporados a la obra.

## **Décima. Visitas**

**10.1.** La **Propiedad** podrá visitar e inspeccionar la obra cuantas veces considere oportuno sin previo aviso, con el único requisito de ir acompañada de alguno de los miembros de la dirección facultativa.

**10.2.** El derecho de visita no atribuye a la **Propiedad** la posibilidad de dar órdenes o directrices al **Contratista**, que únicamente está obligada a atender las que reciba de la dirección facultativa.

**10.3.** De cada visita se levantará un acta que suscribirán los asistentes, en la que se recogerán, en su caso, los acuerdos alcanzados en la misma en relación con el desarrollo de las obras, así como las decisiones de la dirección facultativa.

## **Undécima. Plazo de ejecución**

**11.1.** El plazo de ejecución de la obra es de 15 meses, que comenzarán a contar a partir de 1 de mayo de 2006 (6).

**11.2.** En el plazo fijado se incluye la limpieza final externa e interna de la obra de materiales, escombros, hormigón, restos de cemento, polvo, cristales, etc.

**11.3.** El plazo de ejecución de la obra quedará interrumpido en todo caso por el impago de cualquiera de los pagarés que debe abonar la **Propiedad**, hasta que el mismo no sea abonado.

**11.4.** Únicamente se consideran causas de retraso en la ejecución las siguientes:

a) La insuficiencia del proyecto, siempre y cuando el **Contratista** solicite a la **Dirección Facultativa** la correspondiente aclaración o complemento del mismo, y no haya obtenido una respuesta de aquélla en un plazo de 10 días.

b) Los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor, entendiéndose por tales los sucesos imprevisibles o que pudiendo preverse resulten inevitables. No se consideran tales las inclemencias atmosféricas normales, ni las huelgas generales del sector de la construcción y afines, salvo que, por su especial intensidad o características, imposibiliten de forma razonable la ejecución. No serán consideradas en ningún caso como causa de retraso las huelgas específicas en el **Contratista**.

c) La suspensión de las obras decretada judicial o administrativamente, por causa no imputable al **Contratista**.

En el caso de que tenga lugar alguna de las circunstancias anteriormente descritas, se levantará un acta en el que se recogerá la repercusión de las mismas en el desarrollo de la obra, que deberá ser firmada por la **Propiedad**, la dirección facultativa y el **Contratista**.

## **Duodécima. Penalización para el caso de retraso**

En el caso de retraso en el plazo pactado en la estipulación undécima para la ejecución de la obra. El **Contratista**, transcurrido un plazo de 15 días (plazo de gracia) sin haberla terminado, pagará como penalización a la **Propiedad** por cada mes de retraso un 0.05% del presupuesto. De la penalización se deducirán, en todo caso, las cantidades que tenga pendientes de cobro el **Contratista**.

### **Decimotercera. Laboratorio**

El **Contratista** está obligado a mantener un laboratorio de control de hormigones oficialmente homologado, donde tendrá lugar el control de la calidad del hormigón, hierros y aceros empleados en la ejecución de la obra.

### **Decimocuarta. Subcontratación**

Bajo su exclusiva responsabilidad, el **Contratista** podrá llevar a cabo subcontrataciones para la ejecución de la obra.

### **Decimoquinta. Personal**

La contratación y abono de los respectivos salarios del personal que trabaje en la obra serán por cuenta del **Contratista** que, asimismo, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la legislación laboral y social, y a adoptar todas las medidas de seguridad que la legislación vigente establece para la prevención de riesgos laborales.

### **Decimosexta. Seguro**

El **Contratista** está obligado a concertar por todo el tiempo que dure la obra un seguro que cubra todos los posibles riesgos de la construcción hasta el importe del presupuesto de la misma. De dicho seguro será beneficiaria la **Propiedad**, no obstante lo cual, si tiene lugar un siniestro no imputable a aquella, la reconstrucción o reparación del daño correrá a cargo de la **Propiedad**.

### **Decimoséptima. Otras obligaciones del Contratista**

Con el objeto de evitar la realización de actos que supongan un menoscabo de la obra, el **Contratista** se obliga a llevar a cabo las labores de policía necesarias para ello, obligándose a instalar y mantener una valla que deberá rodear el perímetro de la obra hasta la completa finalización de la misma.

### **Decimooctava. Finalización de la obra**

**18.1.** Una vez finalizada la obra, el **Contratista** se lo comunicará a la **Propiedad** para que un plazo de 10 días proceda a su inspección, de la que se levantará la correspondiente acta de recepción provisional, que deberá ser suscrita por la **Propiedad**, el **Contratista** y la dirección facultativa.

En dicha Acta se recogerán, en su caso, los defectos apreciados en la ejecución de la obra, en cuyo caso, el **Contratista** deberá proceder a la reparación de los mismos en el plazo y siguiendo las instrucciones que para ello dé la dirección facultativa.

En el caso de que no se aprecien defectos visibles se declarará la recepción provisional de la obra y la **Propiedad** abonará al **Contratista** todas las cantidades vencidas que tenga pendientes de cobro

**18.2.** Una vez firmada la correspondiente acta de recepción provisional, tras en su caso haber sido reparados por el **Contratista** todos los defectos apreciados en la obra, tendrá lugar la recepción definitiva de la obra, abonando la **Propiedad** todas las cantidades pendientes de abono.

### **Decimonovena. Terminación y resolución del contrato (7)**

**19.1.** Son causas de terminación y resolución del presente contrato las siguientes:

a) Su terminación normal, ya sea por haber llegado el contrato a su vencimiento, ya sea por haberse cumplido y ejecutado la prestación a la que ambas partes se encuentran obligadas, ya sea por acuerdo mutuo de las partes.

b) Por incumplimiento de cualquiera de las partes de alguna de las cláusulas del presente contrato, sin que dicho incumplimiento fuera subsanado dentro de los 30 días siguientes a la notificación por escrito efectuada por la otra parte solicitando la subsanación del incumplimiento.

c) La declaración de concurso necesario a instancia de acreedor legítimo de cualquiera de las partes, o la presentación de solicitud de concurso voluntario, o la interposición en contra de cualquiera de las partes de juicios ejecutivos o embargos preventivos u otras medidas cautelares que impliquen la disminución de la solvencia económica de las mismas.

**19.2.** La resolución del presente contrato o de cualquiera de las licencias concedidas en su aplicación no excluye cualquier otra reparación legal o judicial que cualquiera de las partes estime oportuno obtener.

#### **Vigésima. Gastos del contrato**

Queda expresamente convenido que todos los gastos, impuestos, contribuciones, tasas o arbitrios, presentes o futuros, que origine este contrato serán satisfechos por las partes, conforme a Ley.

#### **Vigésima primera. Sometimiento a arbitraje**

Con renuncia expresa al ejercicio de cualquier acción ante los juzgados y tribunales, las partes se comprometen expresamente a instituir, en su día, un arbitraje de Derecho Privado, con arreglo a la legislación vigente, para resolver cuantas dudas o divergencias pudieran surgir entre ellas como consecuencia de la interpretación o cumplimiento de este contrato.

#### **Vigésima segunda. Normativa aplicable al contrato**

El presente contrato tiene carácter de mercantil y se regirá, en primer término, por las estipulaciones contenidas en el mismo, y, en lo en ellas no previsto, por las disposiciones del Código de Comercio, Leyes especiales, los usos y costumbres mercantiles y, en su defecto, por lo establecido en el Código Civil.

#### **Vigésima tercera. Elevación a documento público**

El presente contrato se elevará a público a solicitud de cualquiera de las partes, siendo los gastos del fedatario pagados por la parte que lo solicite.

Conformes las partes con el contenido del presente contrato, lo firman por duplicado en el lugar y fecha arriba indicados.

**LA PROPIEDAD**

**EL CONTRATISTA**