

**CONTRATO DE COMPRAVENTA**  
**CON PAGO APLAZADO Y CONDICIÓN RESOLUTORIA**

Alfaz del Pí, a 8 de abril de 2025.

**REUNIDOS**

De una parte: **DON SALVADOR GOMAR CALATAYUD**, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, provisto de D.N.I. 21.623.835-V, con domicilio a efectos del presente contrato en calle Mayor de la Vila, núm. 1, 4º, puerta 3, C.P. 03202, Elche (Alicante). En adelante, parte VENDEDORA.

De otra parte: **DON STEPHEN-HUGH O'DONNELL**, mayor de edad, provisto de N.I.E X-4531312-J, actuando en nombre y representación, como Administrador Único, de la entidad **ECOALDEA TERRANOVA, S.L.**, provista de C.I.F. B-75744862 y domicilio social en Senda La Barrina, núm. 9, C.P. 03581, Albir, Alfaz del Pí (Alicante). En adelante, parte COMPRADORA, que cuenta con la asistencia, como traductor, de **DON DAN TEGLAS**, mayor de edad, provisto de N.I.E. X-3896186D.

Las partes, en la representación en que intervienen, se reconocen capacidad legal suficiente y necesaria para suscribir el presente documento y, a tal efecto,

**EXPONEN**

I.- Que el SR. GOMAR CALATAYUD es propietario de pleno derecho de las 96 fincas del Registro de la Propiedad de Cocentaina, que a continuación se identificarán, situadas en el término municipal de Planes (Alicante) e integradas en el Proyecto de Reparcelación del Sector "MAS DE LA FOIA":



**PARCELA 45: FINCA REGISTRAL: 7670;** Tomo:1460; Libro: 103; Folio: 176; Inscripción. 1ª

**PARCELA 46: FINCA REGISTRAL: 7671;** Tomo: 1460; Libro: 103; Folio: 178; Inscripción. 1ª

**PARCELA 47: FINCA REGISTRAL: 7672;** Tomo: 1460; Libro: 103; Folio: 180; Inscripción. 1ª

**PARCELA 48: FINCA REGISTRAL: 7673;** Tomo: 1460; Libro: 103; Folio: 182; Inscripción. 1ª

**PARCELA 49: FINCA REGISTRAL: 7674;** Tomo: 1460; Libro: 103; Folio: 184; Inscripción. 1ª

**PARCELA 50: FINCA REGISTRAL: 7675;** Tomo: 1460; Libro: 103; Folio: 186; Inscripción. 1ª

**PARCELA 51: FINCA REGISTRAL: 7676;** Tomo: 1460; Libro: 103; Folio: 188; Inscripción. 1ª

**PARCELA 52: FINCA REGISTRAL: 7677;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 190; Inscripción. 1ª

**PARCELA 53: FINCA REGISTRAL: 7678;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 192; Inscripción. 1ª

**PARCELA 54: FINCA REGISTRAL: 7679;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 194; Inscripción. 1ª

**PARCELA 55: FINCA REGISTRAL: 7680;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 196; Inscripción. 1ª

**PARCELA 56: FINCA REGISTRAL: 7681;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 198; Inscripción. 1ª

**PARCELA 57: FINCA REGISTRAL: 7682;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 200; Inscripción. 1ª

**PARCELA 58: FINCA REGISTRAL: 7683;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 202; Inscripción. 1ª

**PARCELA 59: FINCA REGISTRAL: 7684;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 204; Inscripción. 1ª

**PARCELA 60: FINCA REGISTRAL: 7685;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 206; Inscripción. 1ª

**PARCELA 61: FINCA REGISTRAL: 7686;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 208; Inscripción. 1ª

**PARCELA 62: FINCA REGISTRAL: 7687;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 210; Inscripción. 1ª

**PARCELA 63: FINCA REGISTRAL: 7688;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 212; Inscripción. 1ª

**PARCELA 64: FINCA REGISTRAL: 7689;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 214; Inscripción. 1ª

**PARCELA 65: FINCA REGISTRAL: 7690;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 216; Inscripción. 1ª

**PARCELA 66: FINCA REGISTRAL: 7691;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 218; Inscripción. 1ª

**PARCELA 67: FINCA REGISTRAL: 7692;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 220; Inscripción. 1ª

**PARCELA 68: FINCA REGISTRAL: 7693;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 222; Inscripción. 1ª

**PARCELA 69: FINCA REGISTRAL: 7694;** Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 224; Inscripción. 1ª

**PARCELA 70: FINCA REGISTRAL: 7695;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 1; Inscripción. 1ª

**PARCELA 71: FINCA REGISTRAL: 7696;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 3; Inscripción. 1ª

**PARCELA 72: FINCA REGISTRAL: 7697;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 5; Inscripción. 1ª

**PARCELA 73: FINCA REGISTRAL: 7698;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 7; Inscripción. 1ª

**PARCELA 74: FINCA REGISTRAL: 7699;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 9; Inscripción. 1ª

**PARCELA 75: FINCA REGISTRAL: 7700;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 11; Inscripción. 1ª

**PARCELA 76: FINCA REGISTRAL: 7701;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 13; Inscripción. 1ª



**PARCELA 77: FINCA REGISTRAL: 7702;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 15; Inscripción. 1ª

**PARCELA 78: FINCA REGISTRAL: 7703;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 17; Inscripción. 1ª

**PARCELA 79: FINCA REGISTRAL: 7704;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 19; Inscripción. 1ª

**PARCELA 80: FINCA REGISTRAL: 7705;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 21; Inscripción. 1ª

**PARCELA 81: FINCA REGISTRAL: 7706;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 23; Inscripción. 1ª

**PARCELA 82: FINCA REGISTRAL: 7707;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 25; Inscripción. 1ª

**PARCELA 83: FINCA REGISTRAL: 7708;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 27; Inscripción. 1ª

**PARCELA 84: FINCA REGISTRAL: 7709;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 29; Inscripción. 1ª

**PARCELA 85: FINCA REGISTRAL: 7710;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 31; Inscripción. 1ª

**PARCELA 86: FINCA REGISTRAL: 7711;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 33; Inscripción. 1ª

**PARCELA 87: FINCA REGISTRAL: 7712;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 35; Inscripción. 1ª

**PARCELA 88: FINCA REGISTRAL: 7713;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 37; Inscripción. 1ª

**PARCELA 89: FINCA REGISTRAL: 7714;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 39; Inscripción. 1ª

**PARCELA 90: FINCA REGISTRAL: 7715;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 41; Inscripción. 1ª

**PARCELA 91: FINCA REGISTRAL: 7716;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 43; Inscripción. 1ª

**PARCELA 92: FINCA REGISTRAL: 7717;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 45; Inscripción. 1ª

**PARCELA 93: FINCA REGISTRAL: 7718;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 47; Inscripción. 1ª

**PARCELA 94: FINCA REGISTRAL: 7719;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 49; Inscripción. 1ª

**PARCELA 95: FINCA REGISTRAL: 7720;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 51; Inscripción. 1ª

**PARCELA 96: FINCA REGISTRAL: 7721;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 53; Inscripción. 1ª

**PARCELA 97: FINCA REGISTRAL: 7722;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 55; Inscripción. 1ª

**PARCELA 98: FINCA REGISTRAL: 7723;** Tomo:1460; Libro: 104; Folio: 57; Inscripción. 1ª

**PARCELA 99: FINCA REGISTRAL: 7724;** Tomo:1460; Libro: 104; Folio: 59; Inscripción. 1ª

**PARCELA 100: FINCA REGISTRAL: 7725;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 61; Inscripción. 1ª

**PARCELA 101: FINCA REGISTRAL: 7726;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 63; Inscripción. 1ª

**PARCELA 102: FINCA REGISTRAL: 7727;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 65; Inscripción. 1ª

**PARCELA 103: FINCA REGISTRAL: 7728;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 67; Inscripción. 1ª



**PARCELA 104: FINCA REGISTRAL: 7729;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 69; Inscripción. 1ª

**PARCELA 105: FINCA REGISTRAL: 7730;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 71; Inscripción. 1ª

**PARCELA 106: FINCA REGISTRAL: 7731;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 73; Inscripción. 1ª


**PARCELA 107: FINCA REGISTRAL: 7732;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 75; Inscripción. 1ª

**PARCELA 108: FINCA REGISTRAL: 7733;** Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 77; Inscripción. 1ª

 PARCELA 109: FINCA REGISTRAL: 7734; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 79; Inscripción. 1ª  
PARCELA 110: FINCA REGISTRAL: 7735; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 81; Inscripción. 1ª  
PARCELA 111: FINCA REGISTRAL: 7736; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 83; Inscripción. 1ª  
PARCELA 112: FINCA REGISTRAL: 7737; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 85; Inscripción. 1ª  
PARCELA 113: FINCA REGISTRAL: 7738; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 87; Inscripción. 1ª  
PARCELA 114: FINCA REGISTRAL: 7739; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 89; Inscripción. 1ª  
PARCELA 115: FINCA REGISTRAL: 7740; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 91; Inscripción. 1ª  
PARCELA 116: FINCA REGISTRAL: 7741; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 93; Inscripción. 1ª  
PARCELA 117: FINCA REGISTRAL: 7742; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 95; Inscripción. 1ª  
PARCELA 118: FINCA REGISTRAL: 7743; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 97; Inscripción. 1ª  
PARCELA 119: FINCA REGISTRAL: 7744; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 99; Inscripción. 1ª  
PARCELA 120: FINCA REGISTRAL: 7745; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 101; Inscripción. 1ª  
PARCELA 121: FINCA REGISTRAL: 7746; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 103; Inscripción. 1ª  
PARCELA 122: FINCA REGISTRAL: 7747; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 105; Inscripción. 1ª  
PARCELA 123: FINCA REGISTRAL: 7748; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 107; Inscripción. 1ª  
PARCELA 124: FINCA REGISTRAL: 7749; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 109; Inscripción. 1ª  
PARCELA 125: FINCA REGISTRAL: 7750; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 111; Inscripción. 1ª  
PARCELA 126: FINCA REGISTRAL: 7751; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 113; Inscripción. 1ª  
PARCELA 127: FINCA REGISTRAL: 7752; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 115; Inscripción. 1ª  
PARCELA 128: FINCA REGISTRAL: 7753; Tomo 1460; Libro: 103; Folio: 117; Inscripción. 1ª  
PARCELA 129: FINCA REGISTRAL: 7754; Tomo 1460; Libro: 104; Folio: 119; Inscripción. 1ª  
PARCELA 241: FINCA REGISTRAL: 7866; Tomo 1460; Libro: 105; Folio: 119; Inscripción. 1ª  
PARCELA 242: FINCA REGISTRAL: 7867; Tomo 1460; Libro: 105; Folio: 121; Inscripción. 1ª  
PARCELA 243: FINCA REGISTRAL: 7868; Tomo 1460; Libro: 105; Folio: 123; Inscripción. 1ª  
PARCELA 244: FINCA REGISTRAL: 7869; Tomo 1460; Libro: 105; Folio: 125; Inscripción. 1ª  
PARCELA 245: FINCA REGISTRAL: 7870; Tomo 1460; Libro: 105; Folio: 127; Inscripción. 1ª  
PARCELA 257: FINCA REGISTRAL: 7882; Tomo 1460; Libro: 105; Folio: 151; Inscripción. 1ª  
PARCELA 258: FINCA REGISTRAL: 7883; Tomo 1460; Libro: 105; Folio: 153; Inscripción. 1ª  
PARCELA 259: FINCA REGISTRAL: 7884; Tomo 1460; Libro: 105; Folio: 155; Inscripción. 1ª  
PARCELA 270: FINCA REGISTRAL: 7895; Tomo 1460; Libro: 105; Folio: 177; Inscripción. 1ª  
PARCELA 277: FINCA REGISTRAL: 7902; Tomo: 1460; Libro: 105; Folio: 191; Inscripción. 1ª  
 PARCELA RUSTICA: FINCA REGISTRAL 7476. Resto de 612 m2 de parcela pública.







Las fincas descritas, pendientes de inscripción registral a nombre del SR. GOMAR CALATAYUD, le pertenecen en aplicación de una condición resolutoria reconocida a su favor en el concurso de acreedores de VICENS ASH INVERSIONES, S.L., seguido ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Alicante (procedimiento núm. 302/2009), concretamente mediante escrito del Administrador Concursal DON JOSÉ ANTONIO DOMENECH BARRANCA de fecha 19 de enero de 2017, amparado por Providencia del Juzgado de fecha 23 de enero de 2017.

Según notas simples recientes, las fincas descritas se encuentran libres de cargas, gravámenes y arrendatarios.

Cada una de las fincas descritas tiene aparejada una referencia catastral propia e independiente, identificable en la cartografía catastral del Sector que, sin que consten actualmente a nombre del SR. GOMAR CALATAYUD.

**II.-** Que la entidad ECOALDEA TERRANOVA, S.L. está interesada en adquirir las fincas descritas con la finalidad de acometer una promoción inmobiliaria, comercialmente denominada "THE MODERN ECOVILLAGE". Y estando, a su vez, el SR. GOMAR CALATAYUD interesado en transmitir las fincas, las partes han convenido, de mutuo acuerdo, la suscripción del presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** con precio aplazado y condición resolutoria, que se registrará por las siguientes

## ESTIPULACIONES



### PRIMERA.- OBJETO.

DON SALVADOR GOMAR CALATAYUD vende, en este acto, a ECOALDEA TERRANOVA, S.L., que compra, las fincas identificadas en el expositivo I, como cuerpo cierto, en el



estado físico en que se encuentran, que declara conocer, en estado de libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y precaristas, con cuanto les sea principal, accesorio, integrante y dependiente, así como al corriente de pago de toda clase de contribuciones e impuestos.

## **SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.**


Las partes acuerdan, como precio alzado de compraventa, la cantidad de OCHOCIENTOS MIL EUROS (800.000 €), más los impuestos correspondientes, que se pagarán del siguiente modo:

**2.1.-** A la firma del presente contrato se abona la cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000 €) mediante transferencia bancaria a la cuenta núm. ES55 1465 0100 9317 4522 8277, otorgando la parte VENDEDORA la más eficaz carta de pago.

**2.2.-** La cantidad de CUARENTA MIL EUROS (40.000 €) se abonará al otorgamiento de la Escritura pública de Compraventa, que tendrá lugar en el plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la firma de presente contrato, debiendo, a tal efecto, el SR. GOMAR CALATAYUD inscribir registralmente a las fincas a su nombre.

**2.3.-** El resto, SETECIENTOS DIEZ MIL EUROS (710.000 €), aplazados, con condición resolutoria, a abonar de la siguiente forma:

- CUARENTA MIL EUROS (40.000 €) en el plazo máximo de seis (6) meses desde el otorgamiento de la Escritura pública de Compraventa.
- CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000 €) en el plazo máximo de doce (12) meses desde el otorgamiento de la Escritura pública de Compraventa.


- 
- TRESCIENTOS CUARENTA MIL EUROS (340.000 €) en el plazo máximo de dieciocho (18) meses desde el otorgamiento de la Escritura pública de Compraventa.
  - DOSCIENTOS DIEZ MIL EUROS (210.000 €) en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses desde el otorgamiento de la Escritura pública de Compraventa.

### **TERCERA.- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA.**

Las partes se comprometen y obligan a otorgar la Escritura pública de Compraventa en el plazo máximo de seis meses desde la firma del presente contrato.

Dentro de ese periodo de tiempo, en un plazo máximo de cuatro meses, el SR. GOMAR CALATAYUD deberá inscribir a su nombre las fincas descritas en el Registro de la Propiedad y solicitar el cambio de titularidad en Catastro, comunicándolo a la parte COMPRADORA.

Efectuada la comunicación, la Escritura pública de Compraventa se otorgará, dentro del citado plazo máximo de seis meses, en la Notaría de la provincia de Alicante que designe la parte COMPRADORA, debiendo notificar a la parte VENDEDORA de forma fehaciente con una antelación de, al menos, diez días naturales, el concreto lugar, día y hora para su otorgamiento.



Al margen de la necesaria inscripción previa a nombre del SR. GOMAR CALATAYUD, al momento del otorgamiento de la Escritura de Compraventa las fincas deberán encontrarse en situación de libres de cargas, gravámenes y arrendatarios, así como al corriente de pago de toda clase de contribuciones e impuestos.





Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que, desde la firma del presente contrato, la parte COMPRADORA pueda tomar posesión de las fincas. Y, asimismo, mediante el presente contrato la parte VENDEDORA faculta expresa y ampliamente a la parte COMPRADORA a realizar cualesquiera trámites administrativos encaminados a la obtención, por su parte, de la condición de Agente Urbanizador del Sector.

#### **CUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS.**

Los gastos e impuestos que se deriven de la compraventa de las fincas y de su elevación a Escritura Pública se abonarán por la parte COMPRADORA, a excepción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal), que correrá a cargo de la parte VENDEDORA, junto con los gastos e impuestos que, en su caso, haya de asumir para inscribir las fincas a su nombre, a efectos de su transmisión.

#### **QUINTA.- OTROS COMPROMISOS Y OBLIGACIONES.**

Las partes acuerdan que la operación de compraventa se registrará, asimismo, por las siguientes estipulaciones:

##### **5.1.- Condición resolutoria.**

Las partes acuerdan que la eficacia de la operación de compraventa está condicionada a que ECOALDEA TERRANOVA, S.L. abone los pagos aplazados acordados.

Dicho lo cual, aun cuando el presente pacto no se incluyese en la Escritura de Compraventa ni fuese objeto de inscripción registral, las partes acuerdan que, si llegado el vencimiento de alguno de los pagos aplazados, éste no se efectúa, la parte



VENDEDORA recuperará la titularidad de las fincas, reteniendo, asimismo, las cantidades hasta ese momento percibidas en concepto de indemnización.

### **5.2.- Cesión del contrato.**

Se autoriza expresamente a la parte COMPRADORA a ceder, en cualquier momento, su posición en el contrato a TERRANOVA ECOVILLAGE, S.L. en constitución, o a otra persona (física o jurídica), lo que engloba el otorgamiento de la Escritura de Compraventa, la adquisición de las fincas, el pago del precio o el cumplimiento del resto de las obligaciones contractuales convenidas.

### **5.3.- Notificaciones.**

A efectos de notificaciones se consideran válidos los domicilios identificados en el encabezamiento del presente documento. Si alguno de ellos variase se comprometen a notificarse fehacientemente dicha variación.

### **SEXTA.- NORMATIVA APLICABLE Y FUERO.**

En todo lo no especificado en el presente contrato, las partes se someten expresamente a la legislación española y, en particular, al Código Civil.

Para cuantas cuestiones pudieran surgir del alcance, interpretación y ejecución del presente contrato, las partes con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, se someten expresamente a la Jurisdicción y Competencia de los Juzgados y Tribunales de Alicante y superiores jerárquicos.

En prueba de conformidad con todo cuanto antecede se firma el presente documento, por duplicado ejemplar, en lugar y fecha al principio indicados.

Don Salvador Gomar Calatayud



Don Stephen-Hugh O'donnell  
ECOALDEA TERRANOVA, S.L.



\* Don Dan Teglas (traductor)

