

## CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACION INMOBILIARIA

En Sabadell a 9 de noviembre de 2022.

### **REUNIDOS**

De una parte -----, mayor de edad, provisto de NIF ----- con domicilio en C/ Paris 1-7, 2º Planta, Oficina E 08191 Rubí, Barcelona, actuando en calidad de ----- de la empresa OWIN INVERSORES INMOBILIARIOS SL, con CIF ----- y domicilio en C/ Paris 1-7, 2º Planta, Oficina E 08191 Rubí, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona ----- . A partir de ahora "OWIN" o EL GESTOR.

Y de la otra D. ----- mayor de edad, provisto de NIF \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre y derecho. A partir de ahora EL PARTICIPE.

Las partes comparecientes se reconocen recíprocamente con capacidad legal suficiente y en especial para suscribir el presente documento, a cuyo efecto,

### **EXPONEN**

I.- Que la mercantil OWIN, desarrolla entre otras, la actividad de realización de todo tipo de actividades de carácter inmobiliaria, en especial, las relativas a la adquisición, tenencia, reforma, enajenación, promoción, rehabilitación y explotación por cualquier título de toda clase de bienes inmuebles.

II.-Que OWIN, en el ejercicio de su actividad tiene previsto adquirir, reformar y ulterior venta del inmueble siguiente:

Vivienda sita en c/ ----- nº -----, de ----- . FINCA NUM. -----.

Se acompaña al presente contrato, como documento uno, nota simple de la finca, emitida por el Registro de la Propiedad correspondiente.

III.- El PARTICIPE, se encuentra interesado en contribuir económicamente en el Proyecto referido en el exponen II, en adelante el Proyecto.

IV.- Las inversiones necesarias para el desarrollo del Proyecto quedan desglosadas en la siguiente forma:

-La cantidad a invertir para la compra del inmueble asciende a ----- €.

- Las cantidades relativas a impuestos derivados de la compra asciende a ----€
- Las reformas previstas, ascienden a la cantidad aproximada de ---- €
- La cantidad relativa a notario, gestoría, tasación y abogacía ascienden a ----€
- Los honorarios de la gestión del proyecto por parte de Owin ascienden a ----€
- El precio de venta se considera alrededor de la cantidad de ---- €

La inversión total inicial del proyecto asciende a ----

Se considera, por tanto, a la luz de las cantidades reseñadas, que la operación es viable y que se obtendrían beneficios, salvo imprevistos posteriores.

**V.-** OWIN dispone de una plataforma online para facilitar la información sobre inversiones, que se formalizarían mediante la suscripción física u online, de Contratos de Cuentas en participación con los inversores.

**VI.-** Cada proyecto dispone de un periodo de captación de fondos y en concreto el Proyecto referido en los Exponen 2 y 3, tiene como fecha de finalización de captación de fondos el día --- ----. Transcurrido el referido periodo, no se aceptarán nuevas solicitudes de inversión para el Proyecto.

**VII.-** El PARTICIPE, toma parte en el Proyecto, descrito en el Exponen II, III y IV, así como en los posibles beneficios o pérdidas derivados del mismo, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 239 Código Comercio, relativo a los Contratos de cuenta en participación, y puesto que los intervinientes pueden interesarse los unos en las operaciones de los otros, EL PARTICIPE contribuye para ello con parte del capital que previamente hayan acordado las partes, asumiendo tanto los resultados prósperos o como los adversos en la proporción que determine, por medio del presente documento.

**VIII.-** Las partes convienen en realizar el presente CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACION con arreglo a las siguientes:

### **ESTIPULACIONES**

**Primera.-** El PARTICIPE, está interesado en aportar al Proyecto, la cantidad de ---- EUROS ( ---- €), que equivale al porcentaje del ---- % de la cantidad presupuestada, con la finalidad de que dicho importe se destine exclusivamente al buen fin del proyecto, encargándose OWIN de la gestión del mismo en su propio nombre y bajo su exclusiva responsabilidad, comprometiéndose a dedicar su propia organización y establecimiento, incluyendo aquellos medios materiales e inmateriales, así como medios humanos, al desarrollo del Proyecto. A cambio el PARTICIPE recibirá una participación en los beneficios o pérdidas del mismo en proporción al porcentaje invertido.

**Segunda.-** La cantidad entregada por el PARTICIPE inicialmente, no tendrán consideración de préstamo o crédito en ningún caso.

La aportación entiende recibida, por el hecho de firmar el presente documento, quedando obligado EL GESTOR durante toda la duración del Contrato, a prestar su organización personal y empresarial al PARTICIPE en los terminos acordados.

**Tercera.**- Una vez firmado el contrato por las partes, OWIN entregará al PARTICIPE copia del mismo con dichas firmas. En ese momento el PARTICIPE se obliga a realizar la aportación económica descrita en la Estipulación Primera, dentro de los CINCO DIAS siguientes a la fecha en que OWIN le haga entrega de la copia firmada. La forma de pago se realizará mediante transferencia a la cuenta bancaria número ----, de titularidad de OWIN INVERSORES INMOBILIARIOS SL, expresando como referencia el nombre del Proyecto para el que se realiza la aportación y el nombre del participe.

En el caso de que no se realizara dicha aportación en el plazo acordado, el presente contrato quedará resuelto en los terminos previstos en la Estipulación Décimo cuarta, apartado c) del presente documento.

**Cuarta.**- El PARTICIPE declara bajo su responsabilidad, que la procedencia de los fondos aportados es lícita y que el origen de los mismos, no constituye ni directa ni indirectamente, ninguna de las actividades tipificadas en el artículo 1 de la Ley 10/2010 de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

**Quinta.**- EL GESTOR OWIN es el único que puede realizar y dirigir las operaciones relativas al Proyecto, que es el objeto del presente Contrato, sin que el PARTICIPE pueda intervenir en ellas en forma alguna, y sin que éste, pueda adoptar una razón comercial común ni dedicarse a idéntica o similar actividad.

**Sexta.**- Las obligaciones de OWIN como GESTOR frente al PARTICIPE, serán:

- 1.- Destinar la aportación de capital del PARTICIPE al Proyecto, no pudiendo destinarla a cualquier otro negocio o actividad.
- 2.- OWIN no puede disponer del capital aportado, sino es a partir de que hayan finalizado el periodo de captación de fondos, y de que haya notificado al PARTICIPE, por cualquier medio fehaciente en Derecho (correo electrónico, publicación en la web, burofax etc.), del inicio de la ejecución de los servicios contratados en virtud del presente Contrato.
- 3.- No alterar el objeto del Contrato, ni finalizar la realización del mismo, sin haberlo comunicado al PARTICIPE previamente.
- 4.- OWIN puede incorporar nuevos participes al Proyecto, sin la aprobación del PARTICIPE.
- 5.- Rendir cuentas al PARTICIPE o PARTICIPES, de la forma prevista legalmente y en este contrato, y en su momento, liquidar el Contrato de Cuentas de participación en la forma que corresponda según los casos.

**Séptima.**- El presente contrato no está sometido a la normativa que exige su formalización en Escritura Pública, al amparo de lo dispuesto en el artículo 240 del Código de Comercio.

**Octava.**- El PARTICIPE en su relación con la mercantil OWIN, no tiene derecho a toma de decisiones societarias, ni de asistencia a Juntas, no siéndoles reconocidos ni exigidos los derechos y deberes relativos a las relaciones societarias.

El PARTICIPE solo tiene derecho a obtener los beneficios o pérdidas económicas que la sociedad pudiera adjudicarle en relación con el Proyecto antes mencionado.

**Novena.**- El GESTOR-OWIN, asume personalmente frente a terceros, la responsabilidad de las operaciones que realice como consecuencia del presente Contrato, de tal suerte que quienes contraten con el Gestor, solo tendrán acción contra él, no contra el participe, que tampoco tendrá acción contra los terceros que contrate el Gestor.

**Décima.**- La participación en pérdidas y beneficios queda articulada como sigue:

1.- La participación en beneficios, en función de la portación realizada, otorga al PARTICIPE, el derecho a tener información sobre los resultados del Proyecto, participando en los resultados tanto beneficiosos como adversos del mismo, en la forma siguiente:

- El PARTICIPE tendrá derecho a percibir beneficios o colaborar en las pérdidas en función del capital fijado en la Estipulación I.
- Se entiende por resultado del Proyecto, la diferencia obtenida entre la cantidad obtenida como ingresos y la cantidad abonada en concepto de gastos imputables al mismo.

2.-En las pérdidas surgidas en el proyecto, las partes establecen que deben tenerse en cuenta las situaciones siguientes:

- El PARTICIPE, siempre es consciente de que su aportación asume el riesgo de no obtener el rendimiento dinerario esperado, y no poder influir en la gestión que realice OWIN en el Proyecto, por lo que en caso de que se produjeran pérdidas, el PARTICIPE responde como máximo de la cantidad aportada, no asumiendo ninguna cantidad que supere la misma.
- El PARTICIPE es consciente de que OWIN no asume la obligación de realizar aportaciones adicionales, salvo aquellas que pudiera decidir en función del Proyecto a realizar.
- El PARTICIPE, asume el riesgo y ventura de la aportación de capital aportado, declarando que es consciente y asume el riesgo de pérdida, eximiendo a OWIN de cualquier responsabilidad en la pérdida, total o parcial de la misma.
- El PARTICIPE renuncia a reclamar a OWIN cantidad alguna, ni ejercer acción judicial o extrajudicial contra la misma, sus administradores y/o empleados, en base al presente Contrato, o por razón de la aportación de capital realizada, aceptando expresamente su renuncia a reclamar indemnización por daños y perjuicios, lucro cesante o similares, excepto aquellos daños que tengan su base en la actuación dolosa de OWIN en la gestión del Proyecto.

**Décimo primera.**- La Rendición de Cuentas queda establecida en el siguiente modo:

- El ejercicio económico de la cuenta en participación se corresponderá con el ejercicio contable del GESTOR. No obstante, este primer ejercicio comenzará desde el día de la fecha de firma del Contrato hasta la fecha del cierre del Proyecto.
- OWIN abrirá una cuenta contable especial, individualizada para la contabilización de las operaciones relativas al Proyecto, que es objeto de este Contrato, sin perjuicio del resto de obligaciones contables.
- OWIN abrirá una cuenta bancaria exclusiva para el Proyecto.
- OWIN rendirá cuentas al PARTICIPE sobre la marcha del Proyecto, y de cualquier incidencia que pudiera surgir en la ejecución del mismo que pudiera afectarle, para lo cual OWIN pone a disposición del PARTICIPE, con periodicidad mensual, los datos siguientes:
  - a) El detalle de la inversión realizada
  - b) La cuenta de resultados previstos
  - c) Avances en la ejecución del Proyecto.
- OWIN llevará un control financiero del Proyecto, a efectos de acreditar la realización y procedencia de los gastos e ingresos que se hayan producido en el mismo, poniendo dicha información a disposición del PARTICIPE.

**Décimo segunda.**- EL GESTOR OWIN no puede ceder ni transmitir total o parcialmente el contrato.

Asimismo OWIN puede subcontratar la realización de obras o servicios a terceras entidades, lo que no le eximirá de cumplir sus obligaciones de forma diligente, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

Por su parte EL PARTICIPE, no puede ceder o transmitir el contrato a terceros, sin la previa autorización de OWIN.

**Décimo tercera.**- Las partes acuerdan que este contrato permanecerá en vigor hasta la fecha de finalización del Proyecto, de conformidad con el Exponen II, con la venta/ adquisición del inmueble. Se establece como duración estimativa del Proyecto entre 6 y 18 meses, sin perjuicio de la capacidad de modificación que ostenta el GESTOR.

**Décimo cuarta.**- A su vencimiento (fecha de venta) el contrato quedará resuelto, debiendo practicarse la liquidación que corresponda.

Como circunstancias que pueden llevar a la resolución contractual diferentes de la reseñada anteriormente, señalamos las siguientes:

- a) Acuerdo mutuo de las partes, bien de forma expresa o bien de forma tácita.
- b) OWIN puede resolver el contrato comunicándolo al PARTICIPE, en las circunstancias siguientes:
  - Cuando la inversión recibida supere la inversión estimada, devolviendo el exceso de inversión al PARTICIPE.

A estos efectos, las ofertas que se reciban para el Proyecto, se ordenarán por fecha de realización de transferencias, de forma que quede existir sobredemanda, se excluirán aquellas que se realizaron el último lugar.

- c) Impago del PARTICIPE de la aportación inicial en el plazo acordado. OWIN se reserva el derecho de reclamar al PARTICIPE una indemnización por los daños y perjuicios que su incumplimiento hubiera ocasionado.
- d) Por la venta del inmueble que realice OWIN, por una oferta recibida en el periodo inicial que será notificada fehacientemente al PARTICIPE.-
- e) Por disolución/liquidación de OWIN, que será notificada fehacientemente al PARTICIPE
- f) Por concurso judicial de OWIN INVERSORES INMOBILIARIOS SL., situación que será oportunamente comunicada al PARTICIPE.
- g) Ejercicio de la acción de tanteo y retracto por parte de la Generalitat de Catalunya, en aplicación de la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, Decreto Ley 1/2015, en aquellas viviendas cuya adquisición provenga de ejecuciones hipotecarias, vendidas en compensación de deudas, situadas en todo el territorio de Catalunya.

En estas viviendas, debe comunicarse a la Generalitat a la Agencia de la Vivienda de Catalunya, la venta, para que puedan ejercer si es su deseo, el posible tanteo y retracto sobre la venta, siguiendo lo estipulado en la normativa referida.

En estos casos y si la Administración ejerciera su derecho de tanteo y retracto, el proyecto devengaría inviable y OWIN puede optar entre:

- dejar sin efecto el proyecto iniciado con devolución de las cantidades invertidas al PARTICIPE,
- sustituir el proyecto por otro de características similares

En cualquier caso, esta incidencia deberá ser comunicada al PARTICIPE, que podrá aceptar la devolución de lo invertido o aceptar el nuevo proyecto propuesto por OWIN.

En ningún caso, la devolución de cantidades derivadas de esta circunstancia, otorgará al PARTICIPE derecho alguno a indemnización de ningún tipo.

En todos los casos salvo en el apartado c), el resultado será la devolución del capital aportado al PARTICIPE.

**Décimo quinta.-** La liquidación de beneficios se realizará en la forma siguiente:

- a) Respecto a los inmuebles vendidos, se abonarán AL PARTICIPE los beneficios obtenidos en el plazo de UN MES a contar desde la fecha de la transmisión en escritura pública.
- b) OWIN calculará el resultado del Proyecto de conformidad con lo establecido la Estipulación Décima apartado 1 del presente Contrato.

c) Se informará al PARTICIPE de la cantidad que le corresponda en el resultado del Proyecto, en atención a su cuota de aportación.

d) El abono de la cantidad al PARTICIPE se realizará mediante transferencia a la cuenta corriente facilitada por el mismo a tal efecto.

**Décimo sexta.**- Las partes realizan un pacto de confidencialidad y reserva total, en relación con cualquier tipo de información relativa a la cuenta de participación, especialmente en lo referido a la contabilidad del GESTOR-OWIN, salvo imperativo legal.

**Décimo séptima.**- El tema impositivo queda establecido en la forma siguiente:

OWIN realizará las retenciones que correspondan en la cantidad a percibir por el PARTICIPE, de conformidad con la legislación fiscal vigente en cada momento. En la actualidad, este tipo de Contratos de cuentas en Participación, deben liquidar el correspondiente Impuesto de Transmisiones Patrimoniales a Hacienda, cuando finalicen estos, es decir a la venta. Supone un 1% sobre la liquidación definitiva y se abona por el PARTICIPE.

Sobre las cantidades que tenga derecho a percibir el PARTICIPE como beneficio de la operación, EL GESTOR, podrá retener el 19% correspondiente a las retenciones del Impuesto Renta de las Personas Físicas.

**Décimo octava.**- El incumplimiento de las cláusulas del presente contrato, dejará sin efecto el mismo, obligando a la parte perjudicada a comunicar esta circunstancia a la otra parte firmante, por cualquier medio fehaciente en Derecho. La parte perjudicada, podrá iniciar los trámites legales que crea necesarios para restablecer su equilibrio económico y reclamar los daños que se le hayan producido.

**Décimo novena.**- A efecto de notificaciones, o de cualquier comunicación derivada del Contrato o que fuera necesaria para su cumplimiento, ejecución, o extinción, se realizará por escrito, y remitirse a las direcciones de correo electrónico que figuran reseñadas seguidamente, así como a través de la web de OWIN, bien mediante burofax, o cualquier medio fehaciente reconocido en Derecho.

OWIN EMAIL: [hola@owin.es](mailto:hola@owin.es)

PARTICIPE D ----, email: ----

Cualquier modificación en la dirección de notificaciones deberá ser comunicada entre las partes.

**Vigésima.**- Se establece como disposiciones para salvaguardar la Protección de Datos, la siguiente:

En cumplimiento de lo establecido en el nuevo Reglamento (UE) 2016/679 de 27 abril, de Protección de Datos de carácter personal y libre circulación de los mismos, reflejado en la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales, los datos facilitados por el cliente serán tratados conforme a las exigencias legales en todo momento y adoptarán las medidas de seguridad adecuadas que eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. En cualquier momento el PARTICIPE podrá ejercer

su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición con modificación, según lo previsto en el nuevo Reglamento (UE) 2016/679 de 27 abril, o cualquier otra normativa aplicable al efecto, mediante correo electrónico a la dirección de [hola@owin.es](mailto:hola@owin.es) o por correo ordinario al domicilio de OWIN indicado a efecto de notificaciones en este Contrato, o por cualquier otro medio que permita conocer la identidad de quien ejercite cualquiera de los derechos anteriores. OWIN se reserva el derecho de modificar su política de seguridad y protección de datos de manera discrecional, en cualquier momento y sin previo aviso, siempre ajustándose a la legislación española vigente en cada momento.

Se informa al PARTICIPE de que todos los datos que proporcione o que obtenga de la relación con OWIN, tienen carácter exclusivamente confidencial no pudiendo ser comunicados ni cedidos a terceras personas, incluso bancos e instituciones públicas, sin previa autorización por escrito a OWIN indicando claramente a quien o quienes autorizan a proporcionarlos. El incumplimiento de la presente cláusula de Protección de Datos, podría dar lugar a la resolución del presente contrato, pudiendo en su caso OWIN retener las cantidades entregadas por el PARTICIPE en concepto de daños y perjuicios que pudieran habersele ocasionado por el mismo derivados del incumplimiento.

**Vigésimo primera.** Con renuncia expresa de las partes a su propio fuero, las mismas se someten a la competencia de jurisdicción de los Juzgados de Sabadell (lugar en que se firme el contrato) en todo lo relativo a las posibles discrepancias que pudieran surgir de la interpretación y el cumplimiento del presente contrato.

El contrato tiene naturaleza mercantil, rigiéndose por lo pactado en sus cláusulas y en defecto de pacto, por el Código de Comercio así como las Leyes especiales y usos mercantiles.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente Contrato de cuenta en participación, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados "ut supra".

EL GESTOR  
OWIN INVERSORES INMOBILIARIOS SL  
P.P. D. ----

EL PARTICIPE  
D. ----