

FULL OFICIAL DE RECLAMACIÓ/DENÚNCIA

ATENCIÓ: Llegiu les instruccions abans d'emplenar el full / **ATENCIÓN:** Leer las instrucciones antes de rellenar la hoja / **NOTE:** Please read the instructions before filling this form / **ATENCIÓN:** Liegetz es instruccions abantes d'aumpliar era huelha

1.- Identificació de l'establiment / Identificación del establecimiento / Main data of the establishment / Identificación der establishment

Dia dels fets/Día de los hechos/Date of occurrence/Dia des hèts		Hora/Hora/Time/Ora	
15 DE JUNIO DE 2015 / 16 DE JUNIO DE 2015		17:54 / 16:31	
Establiment/Establecimiento/Establishment/Establiment		Codi Postal/Código Postal/Postal Code/Còdi Postau	
CARRETERA DE MONTCADA, 584 PB TERRASSA		08223	
Nom de l'empresa o raó social/Nombre de la empresa o razón social/Name or trade name/Nòm d'era empresa o rason sociau			CIF/VAT Number
IMHOPALBER S.C.A.			
Telèfon/Teléfono/Phone/Telefon		Correu electrònic/Correo electrónico/E-mail/Correu electronic	

2.- Identificació de la persona consumidora / Identificación de la persona consumidora / Main data of the complainant / Identificación d'era persona consumidora

Nom i cognoms/Nombre y apellidos/Full name/Nòm e cognòms		DNI/Passport or Identity Card/DNI	
Adreça/Dirección/Address/Adreça		Codi Postal/Código Postal/Postal Code/Còdi Postau	
TERRASSA			
País/Pais/Country/Pais		Telèfon/Teléfono/Phone/Telefon	
ESPAÑA		Correu electrònic/E-mail/Correu electronic	

3.- Fets i circumstàncies de la denúncia/reclamació / Hechos y circunstancias de la denuncia/reclamación / Cause of complaint / Hèts e circonstàncies d'era denúncia/reclamacion

DETALLADOS EN LAS PÁGINAS 1 a 5 DEL ANEXO

4.- Petició de la persona consumidora / Petición de la persona consumidora / Request of the complainant / Peticion d'era persona consumidora

DETALLADA EN LA PÁGINA 6 DEL ANEXO.

5.- Documents que s'adjunten (factures, albarans, tiquets, garanties, mostres, etc.) / Documentos que se adjuntan (facturas, albaranes, tiquets, garantías, muestras, etc.) / Documents attached (invoice, bill, tickets, samples, etc.) / Documents que s'adjunhen (factures, albarans, tiquets, garanties, mòstres, eca.)

a)	CONTRATO DE ARRAS (PRUEBA N°1)	b)	ANEXO AL CONTRATO DE ARRAS (PRUEBA N°2)
c)	CONVERSACIÓN MANTENIDA CON SONIA POR WHATSAPP (HOJA N°3 DEL ANEXO)		
Altres/Otros/Others/Auti			
DETALLES DE LA CONVERSACIÓN TELEFÓNICA MANTENIDA CON SONIA (HOJA N°4 DEL ANEXO)			

6.- Observacions de l'establiment / Observaciones del establecimiento / Remarks made by the establishment / Observacions der establishment:

El consumidor/a o usuari/a / User / Eth consumidor/a o usuari/a (*) establiment	L'establiment/EI establecimiento/Establishment/Er
--	--

* Els apartats 4 i 5 poden ser emplenats per la persona consumidora posteriorment, sempre abans d'enviar-lo a l'organisme competent./ Los apartados 4 y 5 pueden ser cumplimentados posteriormente, siempre antes de enviarlo al organismo competente / Issues 4 and 5 may be filled by the consumer later, before submitting it to the concerned organism./ Es apartats 4 e 5 pòden èster aumplits pera persona consumidora pesteriorment, tostemp abantes d'enviar-lo ar organisme competent.

3.- Hechos y circunstancias de la denuncia/reclamación.

Con fecha 23 de enero de 2015, se firma un contrato de arras por la compra de una vivienda en [REDACTED], poniendo como fecha límite para escriturar, el día 21 de mayo de 2015, tiempo en el cual se gestionaría ante la Agencia de l'Habitatge de Catalunya, la aprobación de la venta del mencionado inmueble. Se adjunta copia como **prueba nº 1**

Debido al retraso en las gestiones que Immopalber llevó a cabo ante la Agencia de l'Habitatge de Catalunya, no fue posible emplazar a la parte vendedora antes de la fecha prevista. Ante tal circunstancia se emplazó a la parte vendedora a escriturar mediante burofax de fecha 26/05/15 bajo número [REDACTED] indicando textualmente:

Habiendo recibido mediante Immopalber, el día 25 de Mayo de 2015, la resolución de la Agencia de l'Habitatge, resolviendo la autorización de transmisión y cambio de régimen, emplazo a la parte vendedora a escriturar el día 02 de junio de 2015, a las 10:30 hs. en la Notaría [REDACTED], [REDACTED] Terrassa; respetando el inciso 3.2 del Contrato de Arras Penitenciales, de fecha 23 de enero de 2015, emplazando a la parte vendedora con una antelación de siete días naturales.

Se efectúa el emplazamiento sabiendo que está fuera de plazo (según contrato inciso 3.2) causa no imputable a la parte compradora, debido a que la parte vendedora ha notificado a la parte compradora la resolución de la Agencia de l'Habitatge, el día 25 de mayo de 2015, requisito indispensable para el emplazamiento y la firma de la escritura.

Se informa a la parte vendedora que mi nuevo domicilio de notificaciones es [REDACTED]

Con fecha 27/05/15 se envía nuevo burofax a la parte vendedora bajo número [REDACTED] indicando textualmente:

Habiéndose emplazado a la parte vendedora, a escriturar el día 2 de junio de 2015, mediante burofax con nº de envío [REDACTED] de fecha 26 en mayo de 2015, pongo en conocimiento de la parte vendedora la imposibilidad de realizar dicha escritura debido a que a la parte compradora le ha sido denegado el préstamo hipotecario solicitado.

Esta negativa se debe a que han cambiado los ingresos de la parte compradora, actualmente sólo dispone de una remuneración mensual de [REDACTED] y a que la persona que salía de avalista, se niega a ser avalista de la parte compradora.

Por los motivos expuestos y en referencia al inciso OCTAVO del contrato de arras penitenciales firmado por ambas partes en Terrassa, el 23 de enero de 2015, emplazo a la parte vendedora a que en 24 hs. me notifique por escrito [REDACTED], con constancia fehaciente de dicha notificación, las entidades bancarias que estipule la sociedad Immopalber SCA, que otorguen prestamos hipotecarios bajo las actuales condiciones que reúne la parte compradora, que son:

- **Préstamo hipotecario solicitado: 80% sobre el precio de venta (importe solicitado [REDACTED])**
- **Ingreso mensual de [REDACTED].**
- **Antigüedad [REDACTED]**
- **No dispone de avalista.**

Finalizadas las gestiones de solicitud a dichas entidades, si la parte compradora obtiene el

préstamo hipotecario, emplazará a la parte vendedora nuevamente a escriturar.

Si el préstamo hipotecario no fuera otorgado por la/s entidad/es bancaria/s estipuladas por la sociedad Immopalber SCA, la parte compradora exigirá el cumplimiento del inciso OCTAVO y emplazará a la parte vendedora a que devuelva íntegramente la cantidad entregada a la firma del contrato de arras, en un plazo máximo de tres días hábiles a partir de la no concesión de la hipoteca.

En la misma fecha le fue remitido burofax a Immopalber S.C.A., con idéntico contenido que el enviado a la parte vendedora, bajo el nº de envío [REDACTED].

Es importante destacar que este burofax nunca fue recibido por Immopalber S.C.A., estimo que por la falta del número de portal en vuestro comercio. Se adjunta captura del sitio Web de Immoplber donde informa la dirección de su oficina, dirección a la que fue enviado el burofax..



The screenshot shows the contact page of CenterHabitatge. At the top, there is a navigation menu with links: Inicio, Quiénes somos, Nuestros servicios, Propiedades, Buscar por zona, Búsqueda Avanzada, Comparar, and Contactar. The main content area is titled 'Contacto' and includes the following information: Ctra. Montcada, 584 P8, Terrassa, Barcelona, 08223, SPAIN, 93 780 07 70 / 93 193 95 39, and the website URL http://www.centerhabitatge.com. There is also a logo for CenterHabitatge on the right side of the page. Below the contact information, there is a section titled 'Formulario de Contacto' with the instruction: 'Enviar un correo electrónico. Todos los campos con * son obligatorios.'

Durante el tiempo que ha transcurrido entre la fecha de firma del contrato de arras y la fecha en la se podía escriturar, yo he sufrido cambios en mis condiciones laborales y en mis ingresos, motivo por el cual el banco que me iba a conceder la hipoteca no lo hizo, amparándose justamente en el cambio de las condiciones que reúno actualmente.

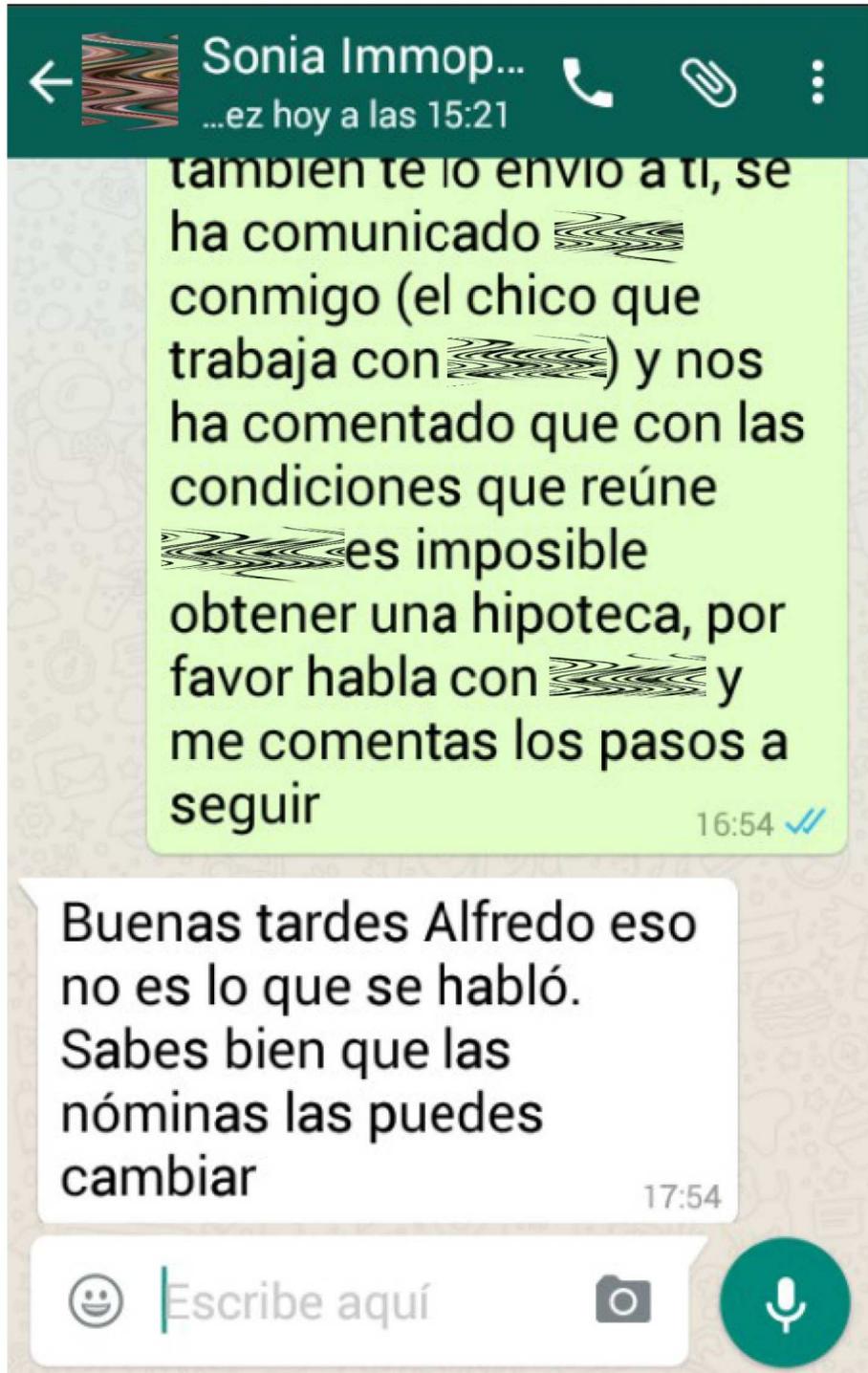
Ante tal situación, el día 8 de junio de 2015, acordamos con la parte vendedora y con Immopalber S.C.A. que esta inmobiliaria gestionaría ante las entidades bancarias la hipoteca para que yo pudiera comprar la vivienda; y para tal fin se firmó un anexo al contrato de arras del que se adjunta copia como **prueba nº 2.**

El día 15 de junio de 2015, nos comunica telefónicamente la persona asignada por Immopalber S.C.A. ([REDACTED]) que realizó gestiones ante entidades bancarias, y que con las condiciones que reúne la parte compradora, le es denegada la hipoteca.

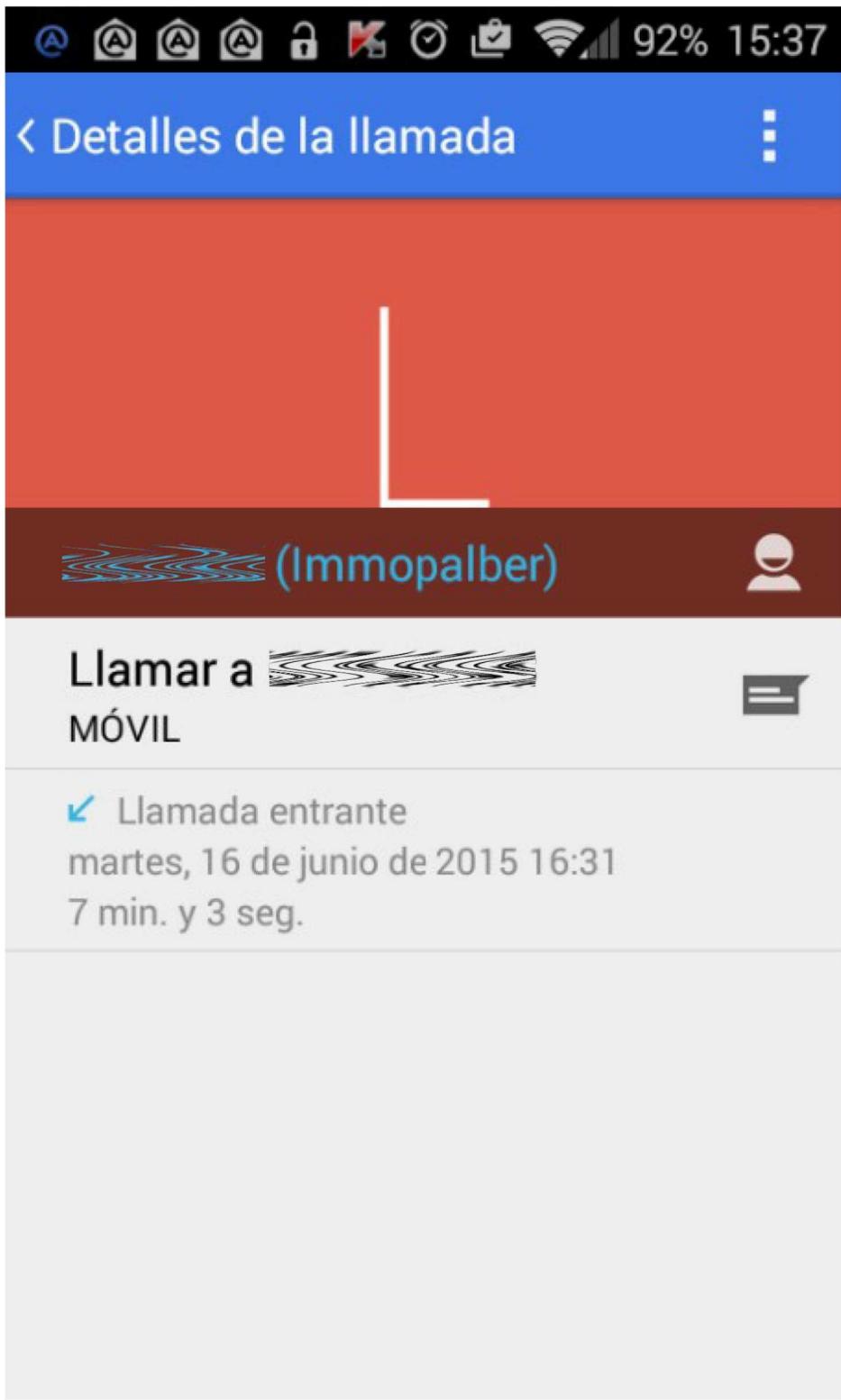
El mismo día lunes 15 de junio, mi padre ([REDACTED]) contactó por WhatsApp con Sonia, la directora de Immopalber S.C.A., a su teléfono móvil nº [REDACTED] comentándole lo que nos informó [REDACTED], copio conversación de WhatsApp intercambiada con Sonia, como **prueba**

15 jun 16:54 - [redacted]: Buenas tardes Sonia, le he enviado un WhatsApp a [redacted] pero por las dudas también te lo envío a ti, se ha comunicado [redacted] conmigo (el chico que trabaja con [redacted]) y nos ha comentado que con las condiciones que reúne [redacted] es imposible obtener una hipoteca, por favor habla con [redacted] y me comentas los pasos a seguir

15 jun 17:54 - Sonia Immopalber: Buenas tardes Alfredo eso no es lo que se habló. Sabes bien que las nóminas las puedes cambiar



El día 16 de junio, mi padre ha recibido una llamada de ██████████, dueño de Immopalber, quien le ha comentado que ni ellos ni la parte vendedora están dispuestos a devolver el dinero de arras debido a que **nos exigen que presentemos nóminas falsificadas con un ingreso de al menos 900€ mensuales** para poder gestionar la hipoteca y que si no lo hacemos deberemos ir a juicio para solicitar la devolución del importe. También le ha comentado telefónicamente a mi padre que él consideraba a los responsables de mi empresa unos sinvergüenzas y miserables por no facilitarme nóminas falsificadas. Prueba nº 4.



Debido a la gravedad de la coacción ejercida por Immopalber S.C.A sobre mi persona, dejo constancia que esta misma denuncia será presentada ante el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona.

Quiero aclarar que en caso de no ser concedida la hipoteca, el importe corresponde que me lo reintegren en su totalidad, según acuerdo firmado en el contrato de arras el día 23 de enero de 2015, que copio textualmente:

OCTAVO.- Este contrato está condicionado a la aprobación del préstamos hipotecario por cualquiera de las entidades bancarias que estipule la sociedad IMMOPALBER S.C.P, si dicho préstamo no fuera concedido, por ninguna entidad financiera, la parte vendedora devolverá íntegramente la cantidad entregada en este contrato en un plazo máximo de 3 días hábiles a partir de la no concesión de la hipoteca.

Acuerdo ratificado según anexo firmado el 8 de junio de 2015, que copio textualmente:

PRIMERA.- Que se modifica el acuerdo 3.2 del contrato de compraventa con arras penitenciales en el sentido de ampliar el plazo para escriturar la compraventa del referido inmueble hasta el próximo 31 de julio de 2015.

Si la hipoteca fuese concedida a la parte COMPRADORA, esta deberá emplazar a la parte VENDEDORA con una antelación de 7 días naturales para la firma de la escritura de compraventa, indicándoles el notario, dirección día y hora.

Si la hipoteca no fuera concedida, la parte vendedora devolverá íntegramente, en efectivo metálico, la cantidad de DOCE MIL EUROS (12.000 EUROS) que fue entregada el 23 de enero de 2015, en un plazo de tres días hábiles a partir de la no concesión de la hipoteca.

SEGUNDA:- En cuando a la cantidad de DOCE MIL EUROS (12.000 EUROS), que fueron entregados en efectivo metálico en concepto del contrato de arras firmado por ambas partes el 23 de enero de 2015, que permanezcan en depósito en las oficinas de IMMOPALBER S.C.P. Esta cantidad será entrega a la parte VENDEDORA el día de la firma de la escritura pública de compraventa.

4.- Petición de la parte consumidora

Se solicita:

1. Que Immopalber S.C.A. cumpla con el compromiso de gestionar la hipoteca ante las entidades bancarias que estipule hasta agotar las posibilidades de obtención.
2. Que me sea debidamente notificado por escrito de parte de Immopalber S.C.A., las respuestas de las diferentes entidades bancarias donde se gestione la solicitud de mi hipoteca.
3. Que se exija a Immopalber S.C.A. para que actúe dentro del marco de la legalidad y no ejerza acciones de coacción sobre mi persona solicitando que presentemos nóminas falsificadas.