

NÚMERO

\_\_\_\_\_

COMPRAVENTA: \_\_\_\_\_

PARTE VENDEDORA, "**MARTINSA FADESA S.A. EN LIQUIDACIÓN**" (en situación concursal). \_\_\_\_\_

PARTE COMPRADORA, **\*\*\*\*\*** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

En Madrid, a \*\* de septiembre de 2018

Ante mí, IGNACIO GIL-ANTUÑANO VIZCAÍNO,  
Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con  
residencia en esta Capital, comparecen: \_\_\_\_\_

De una parte, en representación de la  
entidad vendedora, \_\_\_\_\_

\*\*\*, mayor de edad, \*\*\*\*, \*\*\*\*, vecino de  
\*\*\*\*, a estos efectos, \*\*\*\*\*, y titular del  
D.N.I./N.I.F número \*\*\*\*. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*, mayor de edad, \*\*\*\*, \*\*\*\*, vecino de  
\*\*\*\*, a estos efectos, \*\*\*\*\*, y titular del  
\_\_\_\_\_

**BORRADOR SUJETO A CAMBIOS**

2\_\_\_\_\_

D.N.I./N.I.F número \*\*\*\*.\_\_\_\_\_

Y \*\*\*\*, mayor de edad, \*\*\*\*, \*\*\*\*, vecino de \*\*\*\*, a estos efectos, \*\*\*\*\*, y titular del D.N.I./N.I.F número \*\*\*\*.\_\_\_\_\_

**Y de otra parte, como acreedor concursal ordinario y como Primer Adjudicatario así como Adjudicatario Final.**

\*\*\*\*, mayor de edad, \*\*\*\*, \*\*\*\*, vecino de \*\*\*\*, a estos efectos, \*\*\*\*\*, y titular del D.N.I./N.I.F número \*\*\*\*.\_\_\_\_\_

**Y de otra parte, como comprador y Adjudicatario Final,**

\*\*\*\*, mayor de edad, \*\*\*\*, \*\*\*\*, vecino de \*\*\*\*, a estos efectos, \*\*\*\*\*, y titular del D.N.I./N.I.F número \*\*\*\*.\_\_\_\_\_

**INTERVIENEN:**\_\_\_\_\_

I.- Los tres primeros, como administradores concursales y/o auxiliares delegados, en nombre y representación de la compañía mercantil española denominada "**MARTÍNSA-FADESA, S.A., EN LIQUIDACIÓN**" (en situación concursal), con CIF. A-80/163587, domiciliada en A Coruña (C/ Fontán 3, 1ºA), constituida con la denominación de "Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.", en

3 \_\_\_\_\_  
escritura de 20 de noviembre de 1.991  
autorizada por el Notario de Madrid don Pedro  
de la Herran Matorras, número 3.210 de  
protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de  
Madrid al tomo 1.854, folio 38, hoja M-33.951,  
inscripción 1ª. \_\_\_\_\_

En virtud de escritura de 13 de septiembre  
de 2.007 autorizada por el Notario de Madrid  
don Ángel Almoguera Gómez se fusionaron las  
entidades "Promociones y Urbanizaciones Martín,  
S.A." y "Fadesa Inmobiliaria, S.A.", mediante  
la absorción de la segunda por la primera.

Su actual denominación la adoptó en  
escritura de 3 de octubre de 2.007 por el  
Notario de Madrid don Antonio Luis Reina  
Gutiérrez, número 4.498 de protocolo.

- La referida entidad fue declarada en  
concurso en el Procedimiento Concursal  
Voluntario número 408/2008 seguido en el  
Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña,  
mediante Auto de 24 de julio de 2.008.

- Que mediante sentencia de 11 de marzo 2011 se aprobó el convenio de acreedores de Martinsa Fadesa, S.A., cesando desde ese momento los efectos del concurso.

---

- Que en virtud de Auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña, de 6 de marzo de 2.015, se declara la apertura de la fase de liquidación y en cada uno de los concursos acumulados de las entidades "Martinsa-Fadesa, S.A." "Town Planning Consultores, S.L.", "Fercler, S.L.", "Jafemafe, S.L.U.", "Inomar, S.L." e "Inmobiliaria Marplus, S.L.", quedando las deudoras suspendidas en el ejercicio de sus facultades de administración y disposición patrimonial, declarándose disueltas y cesando sus respectivos administradores societarios que serán sustituidos por la Administración Concursal, sin perjuicio de quedar aquellos en la representación de la concursada en el procedimiento y en los incidentes en los que sea parte.

---

- En virtud del mismo se reponen en el cargo a los administradores concursales doña Antonia

---

5 \_\_\_\_\_  
Magdaleno Carmona, Abogado, don Ángel Martín Torres, en representación de "KPMG AUDITORES, S.L.", designada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y don Antonio Moreno Rodríguez, en representación de la Acreedora "Bankinter, S.A."; habiendo aceptado la reposición en los cargos, don Antonio Magdaleno Carmona el día 9 de marzo de 2.015, don Ángel Martín Torres el 10 de marzo de 2.015 y don Antonio Moreno Rodríguez el día 13 de marzo de 2.015, según resulta de las credenciales que me exhiben y devuelvo. \_\_\_\_\_

- Que en virtud de Auto del Juzgado Mercantil de A Coruña de fecha 6 de abril de 2.015 que tengo a la vista, se dispuso autorizar la delegación de las funciones de la Administración Concursal en los términos y con el alcance y en consecuencia se nombró para su desempeño, entre otras, a las siguientes personas: \_\_\_\_\_

- A propuesta de don Ángel Martín Torres a

6 \_\_\_\_\_  
\*\*\*\*, que aceptó el cargo de Auxiliar Delegado con idénticas funciones y responsabilidades que la Administración Concursal, con fecha de 10 de abril de 2.015. \_\_\_\_\_

- A propuesta de don Antonio Moreno Rodríguez a \*\*\*\*\*, que aceptó el cargo de Auxiliar Delegado con fecha de 17 de abril de 2.015, habiéndose autorizado la ampliación de las facultades aceptadas inicialmente de control de filiales españolas, elaboración del plan de liquidación de Martinsa Fadesa y filiales junto con los restantes auxiliares delegados nombrados; gestión de las operaciones de liquidación de filiales; seguimiento de pagos en el proceso de liquidación de filiales, de manera que sean plenas en virtud del Auto de ampliación de facultades de fecha 3 de mayo de 2.016. \_\_\_\_\_

- Y a propuesta de doña Antonia Magdaleno Carmona a \*\*\*\*, que aceptó el cargo de Auxiliar Delegado con fecha de 4 de enero de 2.017, con las mismas funciones que la Administración Concursal y respecto de todas las sociedades concursadas.

---

7 \_\_\_\_\_  
Aseguran los comparecientes que están vigentes sus nombramientos y subsistentes las facultades que les corresponden. \_\_\_\_\_

Son suficientes, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, las facultades acreditadas por la Administración Concursal y los auxiliares delegados, para el otorgamiento de la escritura de compraventa que en la presente se instrumenta. \_\_\_\_\_

Hace constar la parte vendedora que mediante Auto del Juzgado Mercantil número 1 de A Coruña, se aprobó el plan de Liquidación con fecha 29 de septiembre de 2015, el cual ha sido declarado firme mediante Auto nº 49/16 dictado por la Audiencia Provincial de La Coruña el 18 de abril de 2016, fotocopia del cual se incorpora a la presente lo que se acredita mediante testimonio de dicho auto.

La parte vendedora ha hecho entrega con anterioridad a este acto a la parte compradora del Plan de Liquidación, del auto de 29 de

septiembre de 2015 y del auto de 18 de abril de 2016.

El auto de aprobación y el Plan de Liquidación ha quedado protocolizado en escritura otorgada en Madrid, el día 26 de octubre de 2015, ante el Notario Don Ángel Almoquera Gómez, con el número 5.946 de protocolo.

---

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la ley 10/2010 de 28 de abril, manifestando los representantes de la concursada que la documentación societaria se desprende que el socio que ostenta más del 25% de las acciones que componen el capital social es don Fernando Martín Álvarez, titular del D.N.I./N.I.F. número \*\*\*\*\*.

En relación con el artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, manifiestan, que los bienes que por la presente se transmiten NO tienen su condición de activos esenciales de la sociedad, por no superar el veinticinco por

---

9 \_\_\_\_\_  
ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado, encontrándose la Sociedad en liquidación, pasando a ser su objeto social la realización de los activos.

II.- \*\*\*\*\*, en nombre y representación de \*\*\*\*\*. En adelante, el acreedor concursal ordinario y Primer Adjudicatario, así como Adjudicatario Final.

III.- \*\*\*\*\*, en nombre y representación de \*\*\*\*\*. En adelante, el Comprador y Adjudicatario Final.

Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de compraventa y de cancelación total/parcial del crédito concursal ordinario reconocido a favor de \*\*\*\*\*, a cuyo efecto \_\_\_\_\_

**EXPONEN:** \_\_\_\_\_

I.- Que, de conformidad con lo previsto en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente y con el objeto de proceder a la mejor satisfacción del crédito de los acreedores concursales, respetándose en todo momento el principio de la *par conditio creditorum* y la satisfacción a prorrata de esos créditos, se ha establecido un procedimiento de realización mediante subasta con sujeción a las condiciones que figuran descritas en la página 16 del Plan de Liquidación.

II.- Que en fecha 17 de julio de 2017, la Administración Concursal de MARTINSA FADESA presentó ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña escrito comunicando el inicio de las operaciones de liquidación correspondientes a la Tercera Fase del Plan de Liquidación aprobado de MARTINSA FADESA S.A. de realización de activos para atender a los créditos ordinarios, sin esperar a la completa finalización de la Segunda Fase. De dicho escrito se dio traslado a los acreedores personados por Diligencia de Ordenación de fecha 21 de julio de 2017, sin que consten alegaciones o manifestaciones en

---

contrario en el plazo conferido por el Juzgado que conoce del concurso. Este inicio de la Tercera Fase del Plan de Liquidación sin que hayan concluido las operaciones de liquidación de activos afectos a privilegio especial se lleva a cabo con el objeto de tratar de ahorrar costes contra la masa, sin que se produzca de modo alguno detrimento de los derechos de los acreedores del concurso, acortándose a las operaciones de liquidación iniciadas y con el objetivo ya proclamado en el Plan de Liquidación de satisfacer lo máximo posible a los acreedores concursales ordinarios.

Fotocopia por mí obtenida de la referida Diligencia de Ordenación junto con el escrito indicado dejo unido a esta matriz.

III.- Que en fecha 11 de abril de 2018, la Administración Concursal de MARTINSA FADESA presentó ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña escrito comunicando el anuncio de la Primera Subasta de la Tercera Fase del Plan de

Liquidación de MARTINSA FADESA, destinada a la realización de activos para atender a los créditos concursales ordinarios (Subasta 3.1.1.). En el referido anuncio se acompañó la relación de bienes a realizar junto con el Pliego de Condiciones Generales de esta primera subasta.

IV.- Que en fecha 10 de mayo de 2018, la Administración Concursal de MARTINSA FADESA presentó ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña escrito informando de la existencia de un error material respecto de la relación de bienes en la columna denominada "PCT activo %".

V.- Que en fecha 25 de mayo de 2018, La Administración Concursal de MARTINSA FADESA presentó ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña escrito informando del retraso de la fecha de inicio de esta subasta por causas ajenas a la Administración Concursal, no siendo posible a esa fecha indicar la nueva fecha.

VI.- Que en fecha 7 de junio de 2018, la Administración Concursal de MARTINSA FADESA presentó ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña escrito informando de las nuevas fechas programadas para cada una de las fases de esta

---

primera subasta (fase de pujas, fase de mejoras y formalización de adjudicación de activos), advirtiéndose que estas nuevas fechas podrían sufrir variaciones, tomando en consideración los plazos de notificaciones de lo acordado por Diligencia de Ordenación de fecha 16 de mayo de 2018, en virtud de la cual se acuerda la publicación en el Tablón de Anuncios del meritado Juzgado del anuncio de la primera subasta correspondiente a la Tercera Fase del Plan de Liquidación (Subasta 3.1.1).

Fotocopia por mí obtenida de la referida Diligencia de Ordenación junto con los escritos indicados en los puntos III a VI, ambos inclusive, de los unidos a esta matriz.

W.P.- Que los días 12 y 14 de junio de 2018, respectivamente, la Administración Concursal de MARTINSA FADESA presentó ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña escritos aclaratorios de las solicitudes de una serie de acreedores concursales con crédito ordinario, anticipándo-

se al traslado por parte del Juzgado, al considerar que era necesario dar respuesta a la mayor brevedad posible a todas ellas, en aras de poder iniciarse esta subasta, agilizándose de este modo las operaciones de liquidación.

VIII.- Que por Diligencia de Ordenación del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña de fecha 22 de junio de 2018, se dió traslado de los escritos presentados por la Administración Concursal de MARTINSA FADESA desde el 10 de mayo de 2018 en adelante, teniéndose por contestadas por la Administración Concursal las alegaciones efectuadas por parte de dos de los tres acreedores concursales ordinarios con solicitudes de aclaraciones y manifestaciones (SAREB y PROMOCIONES AYTAR).

IX.- Que derivado de todo lo anteriormente expuesto, la subasta ha dado comienzo el día 5 de julio de 2018 a las 9:00h, habiendo finalizado la fase de pujas el día 26 de julio de 2018 a las 18:00h, de cuyo resultado se ha informado mediante escrito presentado por la Administración Concursal de MARTINSA FADESA al Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña en fecha 31

---

de julio de 2018.

Fotocopia del escrito informativo del resultado de la fase de pujas presentado en el Juzgado Mercantil dejo unido a esta matriz.

X.- Que \*\*\* es acreedor concursal ordinario con un crédito concursal ordinario reconocido por importe de \*\*\*\*€. De acuerdo con el crédito reconocido en la cuarta actualización de la lista de acreedores presentada por la Administración Concursal en fecha 16 de febrero de 2018 (en adelante "crédito ordinario"), incluida su adenda complementaria presentada en fecha 10 de abril de 2018. Dicho crédito es cierto en cuanto a su realidad e importe y por tanto no afectado por contingencias que impiden su determinación y configuración final, tomando en consideración los plazos establecidos por Diligencia de Ordenación de fecha 16 de mayo de 2018. En este sentido se destaca que en fecha 29 de mayo de 2018, la Administración Concursal presentó escrito ante el Juzgado Mercantil nº 1

de A Coruña informando de las nuevas cesiones de créditos que se han realizado con posterioridad a la presentación de la cuarta actualización de la lista de acreedores, al tener su reflejo en esta primera subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación de MARTINSA FADESA.

Fotocopia de la ficha de reconocimiento del crédito concursal ordinario que título \*\*\*\*\* dejo unida a esta matriz, así como la documentación que justifica la cesión del acreedor original al hoy Adjudicatario final.

XI.- Que \*\*\* en su condición de acreedor concursal ordinario ha participado en la subasta celebrada y ha resultado adjudicatario como Primer Adjudicatario de un total de \*\*\* activos o grupo de activos en los términos fijados en el Pliego de Condiciones, sin periodo de mejora. Bienes que se describirán seguidamente.

XIII.- Que, entre las opciones previstas en el Pliego de Condiciones, los adjudicatarios dispondrán de la potestad de ceder el remate a un tercero, previa o simultáneamente a la adjudicación, potestad que \*\*\*\*\* ha materializado a favor de \*\*\*\*\*.

---

XIII.- Que la entidad "MARTINSA FADESA S.A EN LIQUIDACIÓN" (en situación concursal) es titular en pleno dominio de las siguientes fincas:

1.- Lote \*\*\* de la Subasta 3.1.1.

(REPRODUCIR PARA TODAS LAS FINCAS REGISTRADAS QUE SE ADQUIERAN)

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.**

**INSCRIPCIÓN.-** \*\*\*.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** \*\*\*\*\*.

**CARGAS.-** Las que resultan de la nota simple recibida del Registro de la Propiedad \*\*\*\*\* que se incorpora a la presente y a la que me remito.

**VALOR.-** \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* €).

**TÍTULO.-** Las fincas objeto de compraventa fueron adquiridas por MARTINSA-FADESA, S.A. por \*\*\*\*\*.

**INFORMACIÓN REGISTRAL.**

Solicitada la información previa a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial

mediante telefax remitido por este despacho notarial a los Registros de la Propiedad correspondientes, habiendo obtenido del Registro, mediante su telefax, la citada información, dejando éste unido a la presente escritura y haciendo saber a los comparecientes el contenido de tal información.-

Hago la advertencia de la posible existencia de discordancia entre la información registral obtenida y los Libros del Registro de la Propiedad al no poderse efectuar el acceso telemático a éstos.

**ASIENTO DE PRESENTACION.**- Las partes solicitan que se practique la presentación de esta escritura en los Registros de la Propiedad que correspondan por medio de copia autorizada electrónica de la presente.

Manifiesta la parte transmitente que las fincas descritas no están sometidas a ningún retracto, limitación urbanística ni restricción para la transmisión formalizada.

**SITUACION ARRENDATICIA.**- La parte vendedora manifiesta que todas las fincas que son objeto de transmisión en el día de hoy se encuentran

libres de arrendamientos y ocupantes.

**SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LOS INMUEBLES.-** En relación con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 65 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, a mi requerimiento, la parte vendedora manifiesta expresamente que las fincas objeto de esta escritura se hallan al corriente en el pago del **Impuesto sobre bienes Inmuebles** con excepción de \*\*\*\*, que será asumido por el Adjudicatario Final, de conformidad con el Pliego de Condiciones de esta subasta y que ha sido aceptado por el Primer Adjudicatario a través del Registro de Usuarios de la página web del concurso de acreedores con carácter previo al inicio de la fase de pujas, de conformidad con el Auto de aprobación del plan de liquidación de 29 de septiembre de 2015 y el Auto nº 49/16 dictado por la Audiencia Provincial de La Coruña el 18 de abril de 2016.

El IBI correspondiente de los ejercicios 2016

y 2017 será de exclusiva responsabilidad y cargo de la parte vendedora, al tener la consideración de crédito contra la masa, cuyo pago se realizará de conformidad con el orden previsto en el artículo 84.3 de la Ley Concursal.

El IBI correspondiente al ejercicio 2018, de conformidad con lo establecido en el Pliego de Condiciones, será asumido por las partes de forma proporcional, correspondiendo de este día en adelante a la parte compradora (Adjudicatario Final).

**REGIMEN DE COMUNIDAD.** Conforme a lo previsto en el Art. 9º1.º de la Ley de Propiedad Horizontal, la parte transmitente hace constar que de los gastos generales de las distintas Comunidades de Propietarios se encuentra pendiente de pago la cantidad que se detalla en el documento que se une a la presente como ANEXO DE PRECIOS Y GASTOS en el que se diferencian los gastos devengados con anterioridad al 6 de marzo de 2015 (que según lo previsto en el Pliego de Condiciones serán asumidos por la parte compradora) y los

---

21—  
devengados con posterioridad a dicha fecha que serán a cargo de la parte vendedora.

**CERTIFICADO ENERGETICO.- \*\*\*\*.**

**NOTIFICACIÓN A LA COMUNIDAD.-** Advierto a la parte transmitente de la obligación que tiene de comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de las distintas Comunidades, pudiendo utilizar para ello cualquier medio que permita dejar constancia de su recepción, el cambio de titularidad de las fincas objeto de la presente, so pena de responder de las deudas con la Comunidad devengadas con posterioridad a ésta transmisión.

XIV.- Y en virtud de esta escritura:

**OTORGAN:**

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.- "MARTINSA FADESA S.A., EN LIQUIDACIÓN"**  
**(en situación concursal)",** según está representada, **VENDE Y TRANSMITE,** las fincas descritas en la exposición XIII, a **\*\*\*\*\*,** que las **COMPRA Y ADQUIERE,** para sí, en pleno

dominio, como cuerpo cierto, en su condición de Comprador y Adjudicatario Final, en el estado de cargas, urbanístico y arrendaticio expresado en los apartados correspondientes, con todo cuanto a las mismas sea accesorio e inherente y en el estado de deudas de toda clase, de gastos, impuestos, cánones y arbitrios descritos, y detallados en la parte Expositiva y en el documento que se une a la presente como ANEXO DE PRECIOS Y GASTOS.

La parte compradora en su condición de Adjudicatario Final manifiesta que ha hecho un reconocimiento de las fincas y conoce y acepta el estado en que se le entregan las mismas. Circunstancia que se ha tenido en cuenta en el precio final de las mismas y por lo tanto renuncia a la reclamación a la vendedora de su configuración final, de conformidad con lo también previsto en el "Pliego de Condiciones Generales de la primera Subasta de la Tercera Fase del Plan de liquidación de Martinsa Fadesa S.A. en liquidación", expresamente aceptado por el adjudicatario-comprador.

Manifiesta y declara conocer además el

estado físico, jurídico, administrativo, judicial y urbanístico en que se encuentra las mismas y por lo tanto la compradora así como el acreedor concursal ordinario que comparece en esta escritura, exoneran a la parte vendedora y a la Administración Concursal de cualquier responsabilidad a estos efectos en los términos expuestos en el Pliego de Condiciones que expresamente se encuentra aceptado por ambos (Primer Adjudicatario y Adjudicatario Final).

**SEGUNDA.-** El precio de esta compraventa se fija, en el importe de \*\*\*\*\*€, de conformidad con el valor de mercado que señala la tasación o valoración que el comprador y Adjudicatario Final ha facilitado a la fecha de la formalización de esta escritura, de conformidad con las condiciones fijadas en el Pliego de Condiciones de la Subasta 3.1.1.

Fotocopia de dicha valoración se incorpora a la presente escritura.

El precio final de adjudicación, sin incluir gastos e impuestos, se ha recibido íntegramente mediante la cancelación de la deuda concursal ordinaria, de conformidad con lo establecido en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente y lo establecido en el artículo 148.5 de la Ley Concursal, cuyo detalle de reconocimiento y pago se recoge en la cláusula séptima de la presente escritura.

---

La parte vendedora otorga a favor de la compradora y Adjudicatario Final, total y eficaz carta de pago, sin perjuicio de las consideraciones que se realizaran en la siguiente cláusula.

---

**SÉPTIMA.-** que \*\*\*\* en su condición de acreedor concursal ordinario con un crédito concursal de esta naturaleza reconocido por un importe global de \*\*\*\*€, manifiesta en este acto que con la transmisión de las fincas que conforman esta escritura a su favor/ a favor de \*\*\* en su condición de \*\*\*\*, de conformidad con lo establecido en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente y lo establecido en el artículo 148.5 de la Ley Concursal, ha visto

---

satisfecho su crédito concursal ordinario reconocido en la cifra de \*\*\*\*€, que ha quedado cancelado en este acto por la referida cantidad, al haber consumido el \*\*\*% sobre el pasivo ordinario total, denominado en el Pliego de Condiciones como "PCT crédito", concepto que se ha definido en el glosario de términos del Pliego de Condiciones, documento del que forma parte inseparable, en los términos conocidos y aceptados por el acreedor concursal ordinario.

Esta cancelación queda sujeta a las siguientes condiciones:

1.- A lo establecido en el apartado 6.4 del Plan de Liquidación de MARTINSA FADESA, en relación los posibles efectos que, en su caso, dicha cancelación de deuda pudiera comportar en los procesos concursales correspondientes a las filiales de MARTINSA FADESA S.A. actualmente en liquidación concursal, sin considerar a estos efectos los resultados de pago alcanzados en los concursos de acreedores de las mercantiles

CONSTRUCCIONES PORTICO S.A., cuya conclusión y archivo acordó por Auto del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña de fecha 30 de mayo de 2016 por insuficiencia de masa activa para atender los créditos contra la masa devengados y reconocidos, y de INOMAR S.L., cuya solicitud de conclusión y archivo se ha llevado a cabo ante el mismo Juzgado en fecha 13 de octubre de 2017, concurso en el que ha sido posible el pago íntegro de los créditos contra la masa devengados, de la totalidad de los créditos privilegiados, así como el pago parcial crédito concursal ordinario reconocido en los términos expuestos en nuestro escrito de fecha 7 de noviembre de 2016, en el que se detallaba el plan de pago con el detalle de los acreedores concursales ordinarios reconocidos, en los términos establecidos en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente para ese concurso de acreedores.

2.- En ningún caso, el acreedor concursal ordinario reconocido en la lista de acreedores renuncia a las cantidades que le corresponderían de los futuros excedentes que

---

se pudieran percibir a prorrata de las bolsas 1, 2, 3 y 4 en los términos que figuran en las páginas 17 y 18 del Plan de Liquidación aprobado judicialmente.

**TERCERA.- ENTREGA Y POSESIÓN.-** La parte compradora y Adjudicatario Final, por el mero hecho de este otorgamiento, toma posesión a título de dueña de las fincas que adquiere, surtiendo la firma de esta escritura los efectos de la tradición, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.462 del Código Civil.

**CUARTA.-** Las partes, de conformidad con lo previsto en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente y en el Pliego de Condiciones de la Subasta 3.1.1, convienen:

1º.- Serán de cuenta exclusiva de la parte compradora y Adjudicatario Final, los gastos derivados de la adjudicación, tales como los

gastos notariales que se devenguen con ocasión de la formalización de la escritura pública, los gastos derivados de la inscripción en los Registros de la Propiedad correspondientes, los gastos derivados de la cancelación de las cargas y anotaciones registrales, así como los gastos de inscripción de regularización del tracto sucesivo e importes pendientes que pudieran existir, incluidos los dividendos del propio concurso.

2°.- Igualmente, serán por cuenta de la parte COMPRADORA y ADJUDICATARIO FINAL el pago del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plus valía), que asume como deuda ajena, que ascienden a un total de \*\*\*€, haciendo entrega en este acto a la parte vendedora de la referida cantidad que se detalla en el documento que se une como ANEXO DE PRECIO Y GASTOS, para hacer frente al pago de este Impuesto, mediante cheque bancaria de la entidad de crédito \*\*\*\*, contra la cuenta corriente n° \*\*\*\*.

Fotocopia por mí obtenida del referido cheque dejo unida a esta matriz.

Esta entrega se hace en concepto de provisión de fondos para el abono de la Plusvalía municipal.

En todo caso, con respecto a los gastos provisionados, se pacta que la gestión, tramitación y, en su caso, declaración, liquidación o autoliquidación de los mismos, ante cualquier entidad o persona física o jurídica, pública o privada, que pudiera corresponder, la efectuará la parte vendedora, a cuyos efectos la parte compradora y Adjudicatario Final ha hecho entrega en este acto del importe estimado de dichos gastos, según consta con anterioridad, por lo que la parte vendedora exonera a la parte compradora de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar como consecuencia de la no liquidación en tiempo y forma de las deudas señaladas; todo ello tomando en consideración el estricto cumplimiento de la *par conditio creditorum* y en los términos establecidos en el Auto del

Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña de aprobación del Plan de Liquidación en su Razonamiento Jurídico Segundo, letra F y en el Auto de la Audiencia Provincial Sección número 4 de A Coruña en su Fundamento de Derecho Segundo.

3º.- Asimismo corresponden al adquirente en su integridad el pago de los importes pendientes que pudieran existir a favor de los tributos (IBIS fundamentalmente) y de los gastos de comunidad de propietarios, devengados con anterioridad al día 6 de marzo de 2015, que ascienden a un total de \*\*\*\*€, haciendo entrega en este acto a la parte vendedora de la referida cantidad que se detalla en el documento que se une como ANEXO DE PRECIO Y GASTOS, para hacer frente al pago de todos ellos devengados con anterioridad al 6 de marzo de 2015 y de la parte proporcional que corresponde satisfacer a la parte compradora por el IBI del ejercicio en curso, mediante cheque bancaria de la entidad de crédito \*\*\*\*, contra la cuenta corriente nº \*\*\*\*.\_\_\_\_\_

Fotocopia por mí obtenida del referido

---

cheque deo unida a esta matriz.

**QUINTA.- I.V.A.-** A efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, se efectúan las siguientes Manifestaciones:

1) La presente entrega, está sujeta y no exenta de IVA.

2) Al estar la parte vendedora inmersa en un proceso concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 841.2º.e), segundo párrafo, de la Ley del IVA (en su actual redacción dada por el artículo 5.4 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, BOE 30 de octubre, de modificación de normativa tributaria), la Sociedad transmitente entregará la correspondiente factura a la adquirente sin efectuar ninguna repercusión del IVA, habida cuenta que corresponde a la entidad adquirente cumplir con las obligaciones que, por su condición de destinataria-sujeto pasivo, le impone la Ley. A efectos informativos, se manifiesta que el tipo de IVA aquí aplicable es

del 21%, lo que determina por ello un IVA devengado por dicha operación de \*\*€.

Por la sujeción y no exención al IVA de la presente compraventa, las partes solicitan de la correspondiente Oficina Liquidadora la no sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, concepto Transmisiones Onerosas, conforme a la vigente Ley del I.V.A.

**SEXTA.-** La parte compradora y Adjudicatario Final se somete al régimen por que se rigen las distintas Comunidades de propietarios a las que las fincas adquiridas pertenecen, en cuanto no estén en contradicción con la ley de Propiedad Horizontal.

La parte compradora y Adjudicatario Final manifiesta conocer y aceptar las normas de las distintas Comunidades de Propietarios donde se integran cada una de las fincas transmitidas. Y yo, el Notario, les informo de la necesidad de comunicación de la presente transmisión a la persona que ejerza las funciones de secretario de dicha Entidad respecto de todas las fincas adjudicadas.

**SÉPTIMA.-** Las partes se comprometen a

subsanar y rectificar la presente escritura en todos sus términos hasta la total inscripción de la misma en los Registros de la Propiedad pertinentes, siempre y cuando dichas subsanaciones se limiten a aceptar la calificación verbal o escrita del señor Registrador. A tal efecto la parte compradora apodera expresamente a la parte vendedora para formalizar por sí sola las correspondientes escrituras o diligencias de subsanación. —

Asimismo, la parte compradora y Adjudicatario Final confiere poder especial a la parte vendedora para que pueda modificar por sí sola la declaración de obra nueva y/o el régimen de propiedad horizontal de que forman parte los bienes adquiridos en virtud de la presente escritura siempre que ello no afecte a la descripción de los mismos, ni perjudique los derechos adquiridos en virtud de la presente escritura.

**OCTAVA.-** La parte vendedora se compromete a

colaborar con la parte compradora y Adjudicatario Final a fin de iniciar y continuar cuantos procedimientos tributarios y/o judiciales sean necesarios en relación con el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) y en caso de que el resultado de dichos procedimientos fuera favorable a la vendedora, ésta se compromete expresamente a entregar a la parte compradora cualesquiera importes económicos o derechos concedidos a su favor en el marco de tales procedimientos una vez descontados los costes legales que correspondan a los mismos.

**NOVENA.-** A efectos de acreditar, en su caso, el TRACTO SUCESIVO de la titularidad registral de los inmuebles objeto de la presente transmisión, se hace constar que MARTINSA FADESA S.A. EN LIQUIDACIÓN es la entidad resultante de la fusión de las mercantiles FADESA INMOBILIARIA S.A. y PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN S.A., tal y como resulta de las escrituras de fusión y cambio de denominación reseñadas en la intervención de la

---

presente escritura y se solicita del Señor Registrador la regularización de la titularidad registral de conformidad con el contenido de las citadas escrituras de fusión y cambio de denominación.

El comprador y Adjudicatario Final, en este acto, se compromete a abonar los gastos derivados de la regularización registral que se efectúe con motivo de la toma de razón de las escrituras de fusión y cambio de denominación de referencia.

**DÉCIMA.-** De conformidad con lo previsto en el Auto de la Audiencia Provincial de 18 de abril de 2019 confirmatorio de la aprobación del Plan de Liquidación se solicita expresamente a todos los Registros de la Propiedad afectados por la presente escritura que se proceda a la cancelación de todos los embargos y demás cargas inscritas de naturaleza no real que afecten al objeto de la presente compraventa, toda vez que como se dispone en

aquél quedarán levantadas en el momento de la realización de cada bien, de manera tal que la transmisión se perfeccione ya libre de aquéllas, sirviendo el auto aprobatorio del plan de liquidación de título habilitante para que los correspondientes registros cancelen toda carga anterior a la venta sin necesidad de una específica resolución judicial al efecto.

**UNDÉCIMA.-** Se solicita expresamente que en caso de que se estime que no puede tomarse razón en el Registro de la Propiedad de todo lo formalizado y solicitado en esta escritura se practique la inscripción parcial de la presente escritura en todo lo que sea susceptible de ello.

**COMUNICACIÓN.-** A los efectos de dar cumplimiento a la D.F. Cuarta de la Ley 16/2012 que modifica el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, las partes me requieren para que en el caso de que fuera posible, remita al Ayuntamiento por medios telemáticos copia simple de esta escritura, incorporando a la presente justificante de la recepción de dicha

---

comunicación.

PRESENTACIÓN EL REGISTRO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001 y los artículos 196 y 249 del Reglamento Notarial informo a los comparecientes que procederé a remitir copia electrónica autorizada de la presente a los efectos de obtener la inscripción de este instrumento público en el Registro competente.

RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES Y  
REGLAMENTARIAS

Hechas las reservas y advertencias legales y reglamentarias, en especial de orden fiscal, entre ellas las consecuencias fiscales o de otra índole que se derivarían, en su caso, de la inexactitud de sus declaraciones o de una comprobación de valores; que la primera copia de esta escritura, ha de liquidarse del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos

Jurídicos Documentados en el plazo de treinta días hábiles; de la obligación de la parte vendedora de liquidación, en su caso, del impuesto sobre incremento de valor de los terrenos (Plusvalía); y al comprador la comunicación que establece el artículo 111 de la Ley de Hacienda Locales.

Protección de Datos de Carácter Personal: De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1.999, la parte compareciente queda informada y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.

Hago constar yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en la disposición general novena, número uno, del Real Decreto 1.426/1.989, de 17 de noviembre, regulador de los Aranceles Notariales, y en la disposición adicional tercera de la Ley de Tasas 8/1.989, de 13 de abril, que este documento ha devengado, sobre la base del valor consignado

por las partes y con arreglo a los números 2, 4 y 7 del Arancel, la cantidad de \*\*\*€.

Así lo otorgan los comparecientes, quienes, cumplidos los requisitos de lectura de esta escritura de conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 193 del Reglamento del Notariado, le prestan su consentimiento y la firman conmigo el Notario, que doy fe de su total contenido y:

a) De haber identificado a los comparecientes por medio de sus documentos identificativos, reseñados en la comparecencia, que me han sido exhibidos.

b) De que los comparecientes, a mi juicio, tienen capacidad y están legitimados para el presente otorgamiento.

c) De que el consentimiento de los otorgantes ha sido libremente prestado.

d) De que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada de los comparecientes.

e) De que el presente instrumento público queda extendido en \*\*\*\* folios de papel timbrado, exclusivo para documentos notariales, serie DE., numerados correlativamente en orden inverso al del presente.

**BORRADOR SUJETO A CAMBIOS**

---