

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 VIZCAINO, 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 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 ****. _____

BORRADOR SUJETO A CAMBIOS

Y de otra parte, como Adjudicatario,

****, 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 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-33.381, 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 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 aceptados la reposición en los cargos, doña Antonia 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 ***, 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.

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 Almuquera 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 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 Comprador y Adjudicatario. _____

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de compraventa.

EXPONEN: _____

I.- 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 en modo alguno detrimento de los derechos de los acreedores del concurso, acortándose 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 e 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 n° 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), advirtiendo 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 s 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, dejo unidos a esta matriz.

VII.- Que los días 12 y 14 de junio de 2018, respectivamente, la Administración Concursal de MARTINSA FADESA presentó ante el Juzgado Mercantil n° 1 de A Coruña escritos aclaratorios de las solicitudes de una serie de acreedores concursales con crédito ordinario, anticipándose 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 *** en su condición de tercero ha participado en la subasta celebrada y ha resultado adjudicatario como Primer Adjudicatario del (de los) activo (s) que se identifica más adelante en los términos fijados en el Pliego de Condiciones, sin periodo de mejora, bien(es) que

se describirán seguidamente.

XI.- 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 *****.

XII.- 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 REGISTRALES 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 PRESENTACIÓN.— 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 de conformidad con el Pliego de Condiciones de esta subasta y que ha sido

aceptado por el 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).

REGIMEN DE COMUNIDAD.- Conforme a lo previsto en el Art. 9º1.e) 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 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. _____

XIII.- 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 el Expositivo XII, a ********, que las **COMPRA Y ADQUIERE**, para sí, en pleno dominio, como cuerpo cierto, en su condición de Comprador y Adjudicatario, 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 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 exonera 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 su parte. .

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa se fija, en el importe de *****€, de conformidad con el precio en euros alcanzado en la subasta y que ha ascendido a un importe en euros de ***€, cuyo valor se ha fijado tomando en consideración lo establecido en el Auto de aprobación del Plan de Liquidación en el Razonamiento Jurídico Segundo,

letra B (observaciones relativas a la valoración de los activos de la concursada contemplada en el Plan de Liquidación), en lo referente a que el valor del bien es el que resulta en definitiva, de lo que por él se ofrece en el mercado, precio que se ha establecido de conformidad con los criterios objetivos fijados en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente.

El precio final de adjudicación, sin incluir gastos e impuestos, se ha recibido del siguiente modo:

a) La cantidad de ****€ fue consignada por el Adjudicatario mediante transferencia bancaria ordenada por *****, de fecha ** contra la cuenta corriente número *****, en concepto de depósito de conformidad con lo establecido en la página 12 del Pliego de Condiciones. Como ha quedado indicado ** ha cedido el remate a la actual compradora.

Fotocopia por mí obtenida del comprobante de la referida transferencia dejo unida a esta matriz.—

b). Y el resto, es decir, la suma de ****€, los recibe en este acto la parte vendedora de la compradora mediante cheque bancario nominativo contra la cuenta corriente número **, por la parte no cubierta por el depósito.—

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

TERCERA.- ENTREGA Y POSESIÓN.- La parte compradora y Adjudicataria 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 Adjudicataria 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 dimanantes del propio concurso._____

2º.- Igualmente, serán por cuenta de la parte COMPRADORA y ADJUDICATARIA 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 nº ****._____

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 Adjudicataria Definitiva 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 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 dejo 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 84.1.2º.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 Adjudicataria 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 Adjudicataria 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 Adjudicataria 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 Adjudicataria 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 Adjudicatario, 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 2016

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