



Luis-Alberto Fernández Santana

C. Mar, 10 B - Teléfono 765 41 42

08380 MALGRAT DE MAR (Barcelona)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
LLORET DE MAR
N.º 1197 de ENTRADA
PRESENTADA a las 9h
del día 21 FEB. 1996
número 1910 el folio
del tomo 22 *Dicho*

FAX

OFICINA LIQUIDADORA
LLORET DE MAR
Presentat el 7 MARÇ 1996
amb el n.º 785

*Escritura de
Compraventa*

Otorgada por Construcciones y Promociones Jesús
Taboada, Sociedad Limitada,

a favor de Don David Martínez Molina,



20020



Luis-Alberto Fernández Santana
 NOTARIO
 C/ Mar nº 10-B
 TEL. 705 41 40 - Fax 705 07 20
 08380 MALGRAT DE MAR
 (Barcelona)

NUMERO TREINTA Y CINCO

En Malgrat de Mar, a veinte de febrero de mil novecientos noventa y seis. _____

Ante mí, LUIS-ALBERTO FERNANDEZ SANTANA, Notario del Ilustre Colegio de Barcelona, con residencia en esta villa, _____

COMPARECEN _____

De una parte: DON JESUS TABOADA SUAREZ, mayor de edad, constructor, casado, vecino de 17300 Blanes, con domicilio en calle Mas Carolet, número 3, y con D.N.I. número 77.891.239-Z. _____

Y de otra: DON DAVID MARTINEZ MOLINA, mayor de edad, soltero, músico, vecino de 17300-Blanes, con domicilio en calle Nou, números 5 y 7, ático, 1ª, y D.N.I. número 43.670.743-E. _____

INTERVIENEN: _____

a).- El último, en su propio nombre y derecho. —

b).- Y el primero, lo hace en nombre y representación, en su calidad de Administrador único de la Compañía Mercantil "CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES JESUS TABOADA, SOCIEDAD LIMITADA", domiciliada en 08370 Calella, calle Escuelas Pías, número 2, 2º,

cuyo objeto social lo constituye la actividad inmobiliaria en su más amplio sentido, tanto en sus aspectos de construcción como de promoción y venta de toda clase de fincas, rústicas o urbanas.

Fue constituida en escritura autorizada por el Notario de Pineda de Mar, Don Luis Rajoy Brey, en fecha 29 de Septiembre de 1994, actuando como sustituto del Notario que fuera de Malgrat de Mar, Don Ignacio-Luis Cuervo Herrero; figura inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Barcelona, al tomo 27502, folio 218, hoja número B-118499, y tiene asignado el número de Identificación Fiscal B-60-654852.

Sus facultades de representación para este acto, resultan de su cargo de Administrador único de la Sociedad, cargo para el que fue nombrado y aceptó, por plazo de cinco años, en la propia escritura fundacional antes citada; y del artículo 19ª de los Estatutos sociales, que transcribo de copia auténtica que me exhibe, la parte pertinente a este otorgamiento:

" ... Artículo 19º.- La sociedad estará regida y



1972



administrada por uno, dos o tres administradores solidarios, designados por la Junta General. A los administradores se atribuye, igualmente, el poder de representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, actuando individualmente. Los administradores, por tanto, podrán hacer y llevar a cabo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General.

A modo meramente enunciativo, corresponden a los Administradores las siguientes facultades y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna:

a).- Comprar, disponer, enajenar, gravar toda clase de bienes muebles e inmuebles, y constituir, aceptar, modificar y extinguir toda clase de derechos personales y reales, incluso hipotecas.

b).- Otorgar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos, con los pactos, cláusulas y condiciones que estimen oportuno establecer; ...

c).- Administrar bienes muebles e inmuebles; ha-

cer declaraciones de edificación y plantación, deslindes, amojonamientos, divisiones materiales, modificaciones hipotecarias, concertar, modificar y extinguir arrendamientos, y cualesquiera otras cesiones de uso y disfrute, así como cambiar el rango registral, de cualquier forma admitida en derecho de toda clase de derechos inscritos ...

j).- Otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados; ..."

DOY FE que en lo omitido no existe nada que altere, condicione o anule, en cualquier forma lo inserto, asegurándome el apoderado la existencia de la sociedad que representa y que no le han sido revocadas las facultades a él conferidas, en el día de hoy.

Tienen a mi juicio los comparecientes, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de COMPRAVENTA, y al efecto,

E X P O N E

PRIMERO.- Don Jesús Taboada, que la Mercantil por él representada, titulariza el pleno dominio de las siguientes fincas:



552



Blanes
 Tomo 2553
 Libro 552
 Folio 136
 29217
 30



1.- TRES.- PLAZA DE APARCAMIENTO NUMERO TRES, sita en la PLANTA SEMI-SOTANO del edificio en Blanes, con frente al carrer Nou, números 5 y 7, y que presenta fachada también al carrer dels Valls, números 16 y 18.

Tiene una superficie útil de diecinueve metros y noventa y tres decímetros cuadrados, y es la tercera, contando de izquierda a derecha, según se mira el edificio desde el carrer Nou.

LINDA: frente, pasillo de acceso y maniobra; derecha entrando, plaza de aparcamiento número dos; izquierda, casa número 9 del carrer Nou; y fondo, subsuelo del carrer Nou.

CUOTA DE PARTICIPACION:

En la comunidad general, UN ENTERO y SETECIENTAS SESENTA Y UNA MILESIMAS POR CIENTO (1,761%)

En la comunidad de la planta semi-sótano, DIECISIETE ENTEROS y CIENTO TREINTA Y SIETE MILESIMAS POR CIENTO (17,137%).

INSCRIPCION: Tomo 2553, libro 552 de Blanes, folio 136, finca número 29217.

CARGAS.- Se encuentra gravada con hipoteca,

del notario
2025
2025
2025
2025

constituida a favor de Caixa d'Estalvis Provincial de Girona, en escritura autorizada por el Notario que fuera de Malgrat de Mar, Don Ignacio-Luis Cervo Herrero, en fecha 21 de Febrero de 1995, garantizando un préstamo de UN MILLON CUATROCIENTAS MIL PESETAS de capital, sus intereses correspondientes, y la cantidad de TRESCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS, fijadas para costas y gastos.

De las manifestaciones de la parte transmitente y de la titulación exhibida resulta la finca descrita libre de cualesquiera otras cargas, haciendo constar ésta expresamente que no se ha iniciado procedimiento de ejecución o apremio alguno contra la referida finca.

De conformidad con lo previsto en el artículo 175.1 del Reglamento Notarial se hace constar que, el Notario que autoriza la presente ha obtenido del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, por medio de telefax, nota simple de la finca objeto de la presente escritura, en la que consta información sobre la descripción, su titular y las cargas y gravámenes o limitaciones vigentes.



Dicha nota ha sido obtenida en fecha 20 de febrero de 1996 =y por tanto dentro del plazo reseñado en el precitado artículo 175.1 del Reglamento Notarial=, y de ella resulta que:_____

1°.- La descripción concuerda con la reseñada en el expositivo primero de la presente._____

2°.- La parte transmitente resulta ser titular de la finca, en la proporción y forma por ella manifestada._____

3°.- Gravada con la hipoteca reseñada en el apartado primero de este epígrafe._____

4°.- Afecta a la revisión del pago del Impuesto de T.P. y A.J.D., según nueve notas de autoliquidación._____

5°.- Existe un exceso de cabida, que consta inscrito en la finca matriz, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el cual no surtirá efecto, respecto de tercero, durante dos años a contar desde el veintiocho de Noviembre de 1995, y pendiente su validez de la publicación y devolución del Edicto._____

En dicha nota no consta si existe o no, presen-

tado ni pendiente de despacho en el día de expedición de la nota, algún documento relativo a la finca descrita.

Hechas las advertencias a que se refiere el apartado 4 del artículo 175 del Reglamento Notarial, y, especialmente, que en todo caso prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación de la copia autorizada de la presente en el Registro de la Propiedad.

ARRENDATARIOS.- Libre de ellos, según afirma la parte transmitente.

Y 2.- DIECIOCHO.- VIVIENDA UNIFAMILIAR sita en la TERCERA PLANTA o ATICO, PUERTA PRIMERA, del edificio en Blanes, con frente al carrer Nou, números 5 y 7, y que presenta fachada también al carrer dels Valls, números 16 y 18.

Blanes
Tomc 2553
Libro 552
Folio 182
E.º 292325
Insc. 3º
An.

Recae al carrer Nou. Tiene una superficie útil de sesenta y cuatro metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados, distribuídos en recibidor, paso, comedor-cocina, baño y tres dormitorios.

LINDA, tomando como frente el carrer Nou: frente, mediante terraza de esta vivienda, con vuelo de



dicha calle; derecha entrando, vuelo del patio de luces y casa número 9 del carrer Nou; izquierda, caja de la escalera y casa número 3 del carrer Nou; y fondo, vivienda puerta segunda de la misma planta.

CUOTA DE PARTICIPACION: _____

En la comunidad general, ONCE ENTEROS y TRECIENTAS NOVENTA Y OCHO MILESIMAS POR CIENTO (11,398%) _____

En la comunidad de la escalera, TRECE ENTEROS y NOVECIENTAS VEINTITRES MILESIMAS POR CIENTO (13,923%) _____

INSCRIPCION.- Tomo 2.553, libro 552 de Blanes, folio 182, finca número 29.232. _____

CARGAS.- Se encuentra gravada con hipoteca, constituida a favor de Caixa d'Estalvis Provincial de Girona, en escritura autorizada por el Notario que fuera de Malgrat de Mar, Don Ignacio-Luis Cervo Herrero, en fecha 21 de Febrero de 1995, garantizando un préstamo de SIETE MILLONES SEISCIENTAS MIL PESETAS de capital, sus intereses correspondientes, y la cantidad de SETECIENTAS SESENTA MIL

PESETAS, fijadas para costas y gastos.-----

De las manifestaciones de la parte transmitente y de la titulación exhibida resulta la finca descrita libre de cualesquiera otras cargas, haciendo constar ésta expresamente que no se ha iniciado procedimiento de ejecución o apremio alguno contra la referida finca.-----

De conformidad con lo previsto en el artículo 175.1 del Reglamento Notarial se hace constar que, el Notario que autoriza la presente ha obtenido del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, por medio de telefax, nota simple de la finca objeto de la presente escritura, en la que consta información sobre la descripción, su titular y las cargas y gravámenes o limitaciones vigentes.-----

Dicha nota ha sido obtenida en fecha 20 de Febrero de 1996 =y por tanto dentro del plazo reseñado en el precitado artículo 175.1 del Reglamento Notarial=, y de ella resulta que:-----

1°.- La descripción concuerda con la reseñada en el expositivo primero de la presente.-----

2°.- La parte transmitente resulta ser titular



S.M.A.



de la finca, en la proporción y forma por ella manifestada.

3°.- Gravada con la hipoteca reseñada en el apartado primero de este epígrafe.

4°.- Afecta a la revisión del pago del Impuesto de T.P. y A.J.D., según nueve notas de autoliquidación.

5°.- Existe un exceso de cabida, que consta inscrito en la finca matriz, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el cual no surtirá efecto, respecto de tercero, durante dos años a contar desde el veintiocho de Noviembre de 1995, y pendiente su validez de la publicación y devolución del Edicto.

En dicha nota no consta si existe o no, presentado ni pendiente de despacho en el día de expedición de la nota, algún documento relativo a la finca descrita.

Hechas las advertencias a que se refiere el apartado 4 del artículo 175 del Reglamento Notarial, y, especialmente, que en todo caso prevalecerá la situación registral existente con anteriori-

dad a la presentación de la copia autorizada de la presente en el Registro de la Propiedad._____

ARRENDATARIOS.- Libre de ellos, según afirma la parte transmitente._____

Blanes
Tomo 2553
Libro 552
Folio 148
Esp. 29221
Insep. 2^a
An. _____

3.- SIETE.- TRASTERO sito en la PLANTA SEMI-SOTANO del edificio en Blanes, con frente al carrer Nou, números 5 y 7, y que presenta fachada también al carrer dels Valls, números 16 y 18._____

Tiene una superficie útil de quince metros y un decímetro cuadrados; se encuentra en el vértice izquierda entrando-fondo de la edificación, según se mira desde el carrer Nou._____

Su acceso se verifica a través de una pequeña escalera que parte del semi-sotano._____

LINDA: frente, pasillo de acceso y maniobra y caja del ascensor; derecha entrando, escalera peatonal de emergencia de esta planta; izquierda, casa número 3 del carrer Nou; y fondo, subsuelo del carrer dels Valls._____

CUOTA DE PARTICIPACION:_____

En la comunidad general, UN ENTERO y TRESCIENTAS VEINTISEIS MILESIMAS POR CIENTO (1,326%)_____



S.M.A.



En la comunidad de la planta semi-sótano, DOCE ENTEROS y NOVECIENTAS SIETE MILESIMAS POR CIENTO (12,907%).

INSCRIPCION: Tomo 2.553, libro 552 de Blanes, folio 148, finca número 29.221.

CARGAS.- De las manifestaciones de la parte transmitente y de la titulación exhibida resulta la finca descrita libre de cargas, haciendo constar ésta expresamente que no se ha iniciado procedimiento de ejecución o apremio alguno contra la referida finca.

La parte adquirente, de conformidad con lo previsto en el artículo 175.2, manifiesta su voluntad de prescindir de la información registral que pueda facilitarle el infrascrito Notario, aceptando las manifestaciones de la parte transmitente, alegando urgencia motivada por su interés en firmar hoy esta escritura.

Hechas las advertencias a que se refiere el punto 4 del artículo 175 del Reglamento Notarial, y, especialmente, que en todo caso prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la

presentación de la copia autorizada de la presente en el Registro de la Propiedad._____

ARRENDATARIOS.- Libre de ellos, según afirma la parte transmitente._____

TITULO.- El solar sobre el que se levanta el edificio del que forman parte las fincas descritas, procede de la agrupación de dos fincas que adquirió la sociedad, uno de ellos por compra a Doña Ana Tordera Sagrera, en escritura autorizada por el Notario de Pineda de Mar, Don Luís Rajoy Brey, actuando como sustituto del citado Notario, que fuera de Malgrat de Mar, Don Ignacio-Luis Cuervo Herrero, en fecha 29 de septiembre de 1994, y el otro, por compra a Doña María Carmen Andreu Pujol, en escritura autorizada por el repetido Notario, señor Cuervo Herrero, en fecha 21 de febrero de 1995, y, en escritura de igual fecha, y ante el mismo Notario, se procedió a la agrupación de dichas fincas, a la declaración de la obra nueva y división del edificio resultante, en régimen de propiedad horizontal, rectificada y complementada por otra, autorizada por el Notario de Malgrat de Mar, Don José--



MAY



Ramón Recatalá Moles, el día 9 de Noviembre de 1995.

NORMAS DE COMUNIDAD.- El edificio del que forman parte las unidades registrales descritas se rige por las disposiciones de la Ley de 21 de Julio de 1.960, con las PARTICULARIDADES establecidas en la escritura de División Horizontal, citada en el epígrafe "título" anterior.

Testimonio de dichas normas se acompañará a la primera copia que se libre de la presente.

SEGUNDO.- Que tienen convenida compraventa sobre la finca descrita, y la formalizan en esta escritura, con arreglo a las siguientes

C L A U S U L A S

I.- La Compañía Mercantil "Construcciones y Promociones Jesús Taboada, S.L.", en la representación que ostenta, VENDE el pleno dominio de las tres fincas descritas en el Expositivo primero de esta escritura, en el estado de cargas reflejado, libre de arrendatarios, y al corriente en el pago de contribuciones e Impuestos, a Don David Martínez Molina, el cual acepta y compra.

II.- Es PRECIO global de esta venta, la suma de ONCE MILLONES CUATROCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS, correspondiendo UN MILLON CUATROCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS a la plaza de aparcamiento, y NUEVE MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS a la vivienda, y QUINIENTAS MIL PESETAS, al trastero.-----

De dicho precio:-----

a).- DOS MILLONES CUATROCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS, de las que corresponden CINCUENTA MIL PESETAS, a la plaza de aparcamiento adquirida, UN MILLON NOVECIENTAS MIL PESETAS a la vivienda y las restantes QUINIENTAS MIL PESETAS, al trastero, declara la parte vendedora haberlas recibido, con anterioridad a este acto, de manos de la parte compradora, a favor de la cual otorga carta de pago.—

b).- Las restantes NUEVE MILLONES DE PESETAS, de las que corresponden UN MILLON CUATROCIENTAS MIL PESETAS, a la plaza de aparcamiento y SIETE MILLONES SEISCIENTAS MIL PESETAS a la vivienda, las retiene la parte compradora para atender las respectivas hipotecas que gravan las fincas, en la forma y plazos convenidos en la escritura de su constitu-

ción, cuyo contenido, en lo esencial, declara cono-
 cer y aceptar, subrogándose solidariamente, sin no-
 vación, en la condición de deudor, y señalando como
 domicilio para la práctica de notificaciones y re-
 querimientos, el indicado como suyo en la compare-
 cencia de esta escritura.

III.- Todos los gastos e impuestos a que de lu-
 gar el otorgamiento de esta escritura, serán de
 cuenta de la parte compradora.

El Impuesto Municipal sobre el Incremento del
 Valor de los Terrenos, devengado por esta transmi-
 sión, será satisfecho por la parte transmitente.

Advierto a ambas partes acerca de sus respecti-
 vas obligaciones, derivadas de la Ley de Haciendas
 Locales, en relación con el "Impuesto sobre el In-
 cremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza
 Urbana", en su caso.

IV.- REGIMEN DE COMUNIDAD.- La parte compradora
 manifiesta conocer y aceptar las normas que rigen
 la copropiedad del edificio donde se ubica la finca
 objeto de esta escritura.

A los efectos previstos en la Ley de Propiedad

106471391



Horizontal, la parte transmitente declara hallarse al corriente en el pago de los gastos de la Comunidad; se advierte a la parte vendedora que, en caso de no ser así, queda sujeta a la obligación de saneamiento de tales gastos, a que está afecta la finca que se transmite. _____

V.- La parte transmitente manifiesta que, al constituir la presente entrega un acto sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido, ha repercutido íntegramente el importe del mencionado Impuesto a la parte compradora, habiendo percibido dicha cuota, al tipo del SIETE POR CIENTO (7%). _____

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, y en base a lo previsto en la vigente Legislación del Impuesto sobre el Valor Añadido, se solicita la declaración de NO SUJECCION de esta transmisión al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su concepto de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas". _____

VI.- Manifiesta el representante de la sociedad transmitente: _____

a).- Que el edificio del que forma parte la uni-



S.M. S. S.



dad registral descrita tiene conectados los servicios de suministros a las redes generales.-----

b).- Que han sido cumplidos los requisitos de construcción impuestos en la Licencia de obras.-----

c).- Que dispone de las autorizaciones administrativas y de los documentos necesarios para la ocupación de la vivienda, así como de una certificación librada por técnicos competentes acerca de la idoneidad de los materiales, de las soluciones constructivas empleadas y de las redes de instalación de servicios, así como que las obras, en su ejecución, han sido bien llevadas y que éstas se han finalizado.-----

d).- Que es su voluntad entregar a la Comunidad de Propietarios del edificio el correspondiente "Libro del Edificio", una vez cumplidas las prescripciones reglamentarias.-----

Asimismo manifiesta el representante de la parte vendedora a la compradora que ésta última tiene derecho a que se haga entrega en este momento, o antes de la ocupación de la vivienda, de la cédula de habitabilidad, de un extracto de cuentas correspon-

dientes a la vivienda que acredite que se encuentra al corriente de pago de los gastos comunitarios, de un plano a escala de la vivienda, con el trazado de las redes eléctricas, de agua, de climatización, de comunicaciones y de los servicios de seguridad del edificio =caso de haberlos=, así como de la descripción de los materiales empleados en la construcción de aislamientos térmicos y acústicos, de una lista detallada de los técnicos, constructores e industriales que han intervenido en el edificio, y la lista de las compañías suministradoras de servicios de la vivienda, con indicación de su domicilio, así como los boletines correspondientes a tales suministros para su contratación.-----

Finalmente, manifiesta la parte vendedora a la compradora su voluntad de constituir las garantías suficientes, de conformidad con lo previsto en el artículo 15 de la vigente Ley de l'Habitatge, una vez vea que lo dispone el Reglamento que ha de desarrollar el citado artículo.-----

Hice las reservas y advertencias legales, en especial, las relativas al R. D. 338/1990 de 9 de



5823



Marzo, para el caso de no haber facilitado los otorgantes su N.I.F., las de la afección de los bienes al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la obligación de presentar este instrumento a liquidación, en el plazo de treinta días hábiles, y responsabilidades en caso de incumplimiento, así como las relativas a las consecuencias de toda índole derivadas de las declaraciones de los comparecientes, contenidas en este instrumento público, y de su inexactitud o falsedad, en su caso. _____

_____ A U T O R I Z A C I O N _____

Leída por mí, el Notario, en alta voz esta escritura, por renuncia de los comparecientes al derecho que para hacerlo por sí, les advierto tienen, prestan consentimiento y firman conmigo. _____

Y yo, el Notario, DOY FE de conocerles, y de todo lo demás contenido en este instrumento público, extendido en once hojas de papel exclusivo para documentos notariales, serie 1Q, números 6471093, 6471094, 6471095, 6471096, 6471097, 6471098, 6471099, 6471100, 6471101, 6471102 y 6471103. _____

106470518



recibido en mi despacho la confirmación de recepción de la comunicación y solicitud de práctica de asiento de presentación a que se refiere el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, remitida por fax al Registro de la Propiedad de Lloret de Mar. De dicha comunicación no se desprende número de asiento de presentación al Libro Diario. En Malgrat de Mar, a veintinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis.

[Handwritten signature]

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLORET DE MAR

Espero con los datos esenciales de esta escritura, fue remitida por fax a este Registro desde la Notaría, para su presentación conforme al Art. 418 del Reglamento Hipotecario, practicándose el asiento N.º 810 del tomo 2 Diario, con fecha 21 de febrero de 1996

La presentación efectiva de esta copia auténtica en la que consta la nota de recepción del acuse de recibo del fax, ha tenido lugar hoy, antes de haber transcurrido diez días hábiles desde la fecha del citado asiento, que queda así consolidado y produce los efectos ordinarios, si bien los plazos de calificación y despacho empezarán a correr desde esta fecha.

Lloret de Mar, a 29 de febrero de 1996

EL REGISTRADOR

[Handwritten signature]



Por el presente se declara que el presente es un documento de Transmisiones
 P... ..
 Pr... ..
 ... 57250 ...
 ... 985 ...
 ...
 ...
 ...
 ...

Formulario de inscripción con campos para datos de identificación y descripción.

INSCRITO el documento precedente en los tomos, libros folios e inscrip-
 ciones de las fincas que indican los cajeros a el margen de las descripciones
 respectivas

Lloret de Mar, 15 de Marzo de 1996-



El Registrador,

[Handwritten signature]

SE: Declarada Fiscal N.º 2 2º Inciso 2.º D. AD 3.º Ley 8/1989

#69006#
 HONORARIOS Incluir V.A.

Los ARANCEL
 1.2 y 3

MINUTA N.º
 1197/96