



ES COPIA SIMPLE

NÚMERO MIL NOVECIENTOS DOCE -----

COMPRAVENTA. -----

En BARCELONA, mi residencia, a veinte de marzo
de dos mil diecisiete.-----

Ante mí, **RICARDO MANÉN BARCELÓ**, Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Cataluña,-----

----- **COMPARECEN** -----

De una parte, como parte vendedora: -----

DO, mayor de edad, de
vecindad civil catalana, divorciada, vecina
de 08-Barcelona, calle ,
y con D.N.I. número: -----

De otra, como parte compradora-representante: --

DON JORGE MARQUES COMA, mayor de edad, de
vecindad civil catalana, casado, empresario, con
domicilio a efectos de la presente en 008037-
Barcelona, calle Mallorca, número 286, bajos-2^a, y
con D.N.I. número: .-----

Identifico a los señores comparecientes por
medio de sus respectivos documentos de identidad

exhibidos, fotocopia de los cuales me autorizan a incorporar a la presente y a las copias que de las mismas se expidan.-----

INTERVIENEN: -----

A) , en su propio nombre y derecho.-----

B) DON JORGE MARQUES COMA en nombre y representación de la Sociedad denominada "**INVERVALOR 2015, S.L.**" **Unipersonal**, domiciliada en 008037-Barcelona, calle Mallorca, número 286. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Francisco Palop Tordera, el día 18 de septiembre de 2015, número 3486 de protocolo.-----

INSCRITA en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 45004, folio 44, hoja B-473963, inscripción 1ª.-----

Con CIF número B66607953.-----

La sociedad tiene por objeto: - La realización de toda clase de obras y construcciones, tanto públicas como privadas, edificaciones y urbanizaciones de cualquier género; su reparación y conservación CNAE 4399. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la



Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Dichas actividades serán realizadas, en su caso por los profesionales correspondientes, siendo la sociedad mediadora de la prestación del servicio.-----

Manifiesta el representante de la Sociedad que los datos anteriormente relacionados de la compañía que representa, incluido su objeto social, no han variado de los consignados en las escrituras antes relacionadas.-----

Su legitimación para este otorgamiento resulta de su nombramiento como administrador único de la Sociedad, cargo que asegura vigente y para el cual fue nombrado por plazo indefinido en la propia escritura fundacional, copia auténtica de la cual me exhibe.-----

En virtud de la modificación de la Ley de Sociedades de Capital, según Ley 31/2014 de 3 de diciembre, el citado representante manifiesta, que la operación que se instrumenta en la presente escritura

no tiene la consideración de activo esencial.-----

A los efectos previstos en el artículo 98 de la Ley 24/2001, hago constar yo el Notario que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de la presente ESCRITURA DE COMPRA-VENTA.-----

DECLARACION LEY 10/2010, DE 28 DE ABRIL.- Yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la Sociedad "**INVERVALOR 2015, S.L.**" **Unipersonal**, cuyo resultado consta en acta autorizada por mí, en el día de hoy, manifestando su representante no haberse modificado el contenido de la misma.-----

Les juzgo con CAPACIDAD y LEGITIMACIÓN, tal como intervienen para este otorgamiento a los efectos del artículo 166 del Reglamento Notarial, y a tal fin:---

----- **EXPONEN** -----

I.- Que **DO** es dueña en pleno dominio de la siguiente FINCA, manifestando al efecto que no precisa ningún consentimiento complementario a los efectos de lo previsto en el artículo 231-9 y 234-3 del Código Civil de Catalunya al no ser vivienda familiar:-----

URBANA. ENTIDAD NUMERO DIEZ.- Piso segundo



puerta segunda, destinado a vivienda, de la casa con frente a la Avenida Paralel número ciento ochenta y dos, haciendo esquina con la calle Vilamarí, donde tiene el número uno y tres, de Barcelona. Tiene su entrada por el chaflán que forma la Avda. Paralel número ciento ochenta y dos con la calle Vilamarí número uno y tres, de Barcelona. Tiene una superficie de noventa y ocho metros y un decímetros cuadrados. Linda: por su frente, con la calle Vilamarí y con finca número cinco y siete de la misma calle; por la derecha entrando con chaflán que forma la Avda. Paralel número ciento ochenta y dos con la calle Vilamarí número uno y tres; por la izquierda con patio de luces y por el fondo con escalera y piso segundo primera. Cuota de participación seis enteros y veintidós centésimas por ciento.-----

INSCRIPCIÓN: en el Registro de la Propiedad de Barcelona número Dieciocho, al tomo 2268, libro 485, folio 46, finca 21379, inscripción 2ª.-----

REFERENCIA CATASTRAL: Advierto yo el Notario a

los Sres. comparecientes de las consecuencias que comportaría el incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo.-----

Es el número **9209609DF2890G0010TD**. Así resulta del último recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que por fotocopia dejo incorporada a esta matriz.-----

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.- -

Conforme establece el artículo 170 del Reglamento Notarial, dejo unida a esta matriz, certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por mi, por los medios telemáticos habilitados al efecto, en cuya certificación catastral constan la titularidad de la finca objeto de esta escritura, su superficie, antigüedad y ubicación del mismo, lo que se hace constar a los efectos procedentes.-----

Manifiestan que desconocen si la descripción catastral coincide o no con la realidad física, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente escritura conforme a la superficie y demás datos descriptivos que figuran en el Registro de la Propiedad.-----



TÍTULO: Pertenece a **DO**

por compra mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José Miñana Mora, el día 30 de julio de 2003.-----

CARGAS: Yo, el Notario, he obtenido con anterioridad al presente otorgamiento información del Registro de la Propiedad acerca de la titularidad y cargas de la finca objeto de esta escritura.-----

Dicha información ha sido obtenida por medio de nota remitida mediante telefax, y que dejo unida a esta matriz.-----

De dicha información del Registro de la Propiedad resulta:-----

A) que la titularidad de la finca corresponde a la parte vendedora.-----

B) En cuanto a las cargas: que la finca objeto de esta escritura, se halla afecta a las que resultan de dicha nota simple informativa incorporada a esta matriz.-----

Afecta a una hipoteca a favor de Caixa de Credit

dels Enginyers, según su inscripción 3ª.-----

Sin perjuicio de lo anterior manifiesta la parte transmitente que la titularidad de la finca y cargas son las reseñadas anteriormente y que no tiene conocimiento de la existencia de otras cargas. Libre de ocupantes, arrendatarios, y al corriente en el pago de Impuestos, Contribuciones y gastos de comunidad del total edificio del que forma parte.----

Hago a los comparecientes la advertencia de que prevalece en cualquier caso la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada así como las legales en su caso, que pudieran no constar en el Registro.-----

Yo el Notario advierto a los otorgantes que no es posible el acceso telemático a la información registral previsto en el artículo 175 del Reglamento Notarial, por lo que advierto de la posible discordancia entre la información registral incorporada y los libros del Registro al no producirse dicho acceso telemático a éstos en el momento de autorización de esta escritura.-----

COMUNICACION REGISTRAL.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su



redacción dada por la Ley 24/2005, las partes me requiere para que remita copia autorizada electrónica de la presente a los efectos de obtener la inscripción de este instrumento público en el Registro de la Propiedad pertinente.-----

Impuesto sobre Bienes Inmuebles.- Según el justificante obtenido por mí, el Notario, por vía telemática y a través de la plataforma e-notario que se incorpora a esta matriz, la finca NO se encuentra al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, estando pendiente de pago las anualidades que en dicha certificación constan y que serán de cargo de la parte vendedora.-----

GASTOS DE COMUNIDAD.- Conforme el art. 553-5 de la Ley 5/2006 de 10 de mayo del Libro Quinto del Código Civil de Catalunya, la parte vendedora declara hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la Comunidad de Propietarios, y aporta certificación, que me entrega e incorporo a esta matriz, sin acreditarme el cargo del que lo

certifica.-----

LEY 18/2007 DEL DERECHO A LA VIVIENDA.- A efectos de lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, la parte transmitente hace constar lo siguiente:-----

- Que la vivienda objeto de esta escritura goza de cédula de habitabilidad vigente que me exhiben y fotocopia de la cual dejo unida a la presente.-----

- Que el edificio del que forma parte la finca descrita no dispone de Libro de Edificio, por tratarse de un edificio existente antiguo que aun no ha sido sometido a dicha obligación.-----

- Que se han cumplido los requisitos y se ha puesto a disposición de la parte adquirente la información y la documentación que exige el Capítulo VI del Título IV de la citada Ley.-----

Y de conformidad con el artículo 134 de la mencionada Ley, la parte vendedora hace constar que la vivienda objeto de la presente escritura no está enclavada en áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto a que hace referencia el artículo 15 y concordantes de dicha Ley. Hago constar asimismo que de la nota simple informativa protocolizada de la finca objeto de esta escritura, no resulta constancia



registral de acto administrativo de declaración de
area sujeta a dichos derechos de tanteo y retracto.

**Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que
se aprueba el procedimiento básico para la
certificación de la eficiencia energética de los
edificios.-** De conformidad con lo dispuesto en la
citada Ley, la parte vendedora exhibe y pone a
disposición de la parte adquirente el certificado de
eficiencia energética de la finca objeto de esta
escritura, fotocopia del cual obtenida por mí el
Notario concordante con su original dejo incorporada
a esta matriz.-----

Informe de la inspección técnica. -----

A los efectos previstos en el Artículo 15 del
Decret 67/2015 de 5 de mayo de la Generalitat de
Catalunya la parte transmitente no dispone del
informe técnico del edificio, ni tampoco del
certificado de aptitud por causas debidamente
justificadas, como es el hecho de que la obtención de
dichos documentos se halla en trámite en estos

momentos, por lo que la parte adquirente exonera de la obligación de la entrega a la compradora de dichos documentos. -----

Yo el Notario he informado de estas obligaciones en los términos previstos en el artículo 15.4 del Decret, y he hecho todas las advertencias relativas a esta circunstancia.-----

II.- Y expuesto lo anterior:-----

----- **OTORGAN**-----

PRIMERO.- COMPRAVENTA.-----

DO a la mercantil

"INVERVALOR 2015, S.L." **Unipersonal** -debidamente representada por el señor Marqués-, que **COMPRA** el pleno dominio de la finca descrita en el Expositivo I) de esta Escritura con todos sus derechos, accesorios, libre de arrendatarios y al corriente en el pago de todo tipo de impuestos, contribuciones, y de gastos de comunidad del edificio.-----

SEGUNDO.- El precio de esta compraventa es la suma de **TRESCIENTOS DIECISÉIS MIL EUROS (€ 316.000).**-

Dicha suma confiesa la parte vendedora haberla recibido, de la siguiente manera:-----

En cuanto a la cantidad de **31.500 Euros**, fue recibida el día 24 de enero de 2017 mediante



transferencia bancaria, siendo la cuenta de origen y de destino las que constan en el justificante de la misma que me entregan y dejo unido a la presente, otorgando la vendedora la correspondiente carta de pago. -----

En cuanto a la suma de **142.497,18 Euros** los retiene la parte compradora con expreso consentimiento de la vendedora para la cancelación administrativa de la hipoteca que grava la finca y que se ha relacionado en el apartado de cargas. -----

En cuanto a la suma de **1.500 Euros** los retiene la parte compradora con expreso consentimiento de la vendedora para la cancelación registral de la hipoteca que grava la finca y que se ha relacionado en el apartado de cargas. -----

En cuanto a la suma de **6.660,65 Euros** los retiene la parte compradora con expreso consentimiento de la vendedora para el pago del IBI pendiente y que se ha relacionado anteriormente. -----

Y la restante cantidad de **133.842,17 Euros** se

entregan en este acto mediante dos cheques bancarios nominativos (de los que me entregan fotocopia que incorporo a esta matriz), otorgando la vendedora la correspondiente carta de pago, siendo la cuenta de cargo del mismo a nombre del comprador la número ES18 2100 0796 400200358456.-----

TERCERO.- La parte vendedora queda obligada de evicción y saneamiento, conforme a derecho.-----

CUARTO.- Los gastos de este otorgamiento, impuestos e inscripción en el Registro de la Propiedad, serán de cuenta de la parte compradora.---

QUINTO.- El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana será a cargo de la parte vendedora.-----

SEXTO.- A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el [art. 254-5 de la Ley Hipotecaria](#) mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el [art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales](#) -----



Daré cumplimiento a este requerimiento mediante la plataforma SIGNO o, en su defecto, correo administrativo, incorporando por testimonio el correspondiente resguardo-----

SÉPTIMO.- Manifiesta la parte adquirente que la Sociedad que representa:-----

a) Tiene por actividad principal la promoción inmobiliaria.-----

b) Le son de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario.-----

c) E incorpora el inmueble adquirido al activo circulante de la sociedad adquirente para su posterior venta como vivienda a un particular en un plazo no superior a cinco años.-----

Por lo que de conformidad con el artículo 13 de la Ley 31/2002 de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, de la Generalitat de Catalunya, modificada por la Ley 16/2008 de Medidas Fiscales y Financieras de Catalunya, solicita la

aplicación de la bonificación del 70% en la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.-----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.- Los intervinientes aceptan la incorporación de sus datos y la copia del documento de identidad a los ficheros de la Notaría con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría. En caso de que se incluyan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado, con carácter previo, del contenido de este párrafo.-----

INSCRIPCIÓN PARCIAL.- Los señores comparecientes, solicitan expresamente la inscripción parcial de la presente escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto, a juicio del Registrador, que impida la práctica de la misma.-

En cuyos términos dejan formalizada la presente escritura, que aceptan en todas sus partes y sus



efectos jurídicos.-----

----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -----

Así lo otorgan. Les hice de palabra las demás reservas y advertencias legales, en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones, advirtiéndolo expresamente:-----

1.- Del plazo en que está obligado el sujeto pasivo del impuesto del incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana a presentar la declaración por el referido impuesto y asimismo de las responsabilidades en que pudiera incurrir por la falta de presentación de la declaración o por no efectuarla en el plazo previsto.-----

2.- De la obligación de declarar, en el plazo de dos meses, la alteración catastral producida en su caso como consecuencia de la presente transmisión,

bien por no haberseme acreditado la misma, bien por carecer de ella de forma individual o bien por no coincidir con los datos facilitados al respecto, ante la correspondiente Gerencia Territorial del Catastro y de las responsabilidades establecidas por falta de presentación de la declaración, por no efectuarla en plazo y por la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas.-----

Asimismo les entero de que no será precisa tal declaración si no se producido alteración alguna.----

3.- De que la/s finca/s quedará/n afecta/s al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente.-----

4.- De la posible sujeción al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("plusvalía municipal"). Si la transmisión es onerosa, el sujeto pasivo y la obligación de liquidación corresponden al transmitente, sin perjuicio del carácter de sustituto del adquirente en el caso de que el transmitente fuese no residente o deudor hipotecario sin recursos en los términos del Decreto-ley 6/2012. Si la transmisión es gratuita, el sujeto pasivo y la obligación de liquidación



corresponden al adquirente. En ambos casos se producirá el cierre registral mientras no se acredite tal liquidación, salvo que en las transmisiones onerosas el adquirente acredite haber comunicado el hecho imponible conforme al art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.-----

Les advertí del derecho que tienen a leer esta escritura por sí mismos, del que no usaron, haciéndolo además yo, el Notario, íntegramente y en alta voz, prestando su consentimiento los comparecientes, que firman conmigo.-----

Y yo, el Notario, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes, así como que éstos hacen constar haber quedado debidamente informados del contenido del presente instrumento y haber prestado libremente su consentimiento y de todo lo demás contenido en este instrumento público extendido sobre diez folios de papel de uso exclusivamente notarial,

números: el del presente y los nueve siguientes en orden correlativo, yo, el Notario, **DOY FE.=** -----

Siguen las firmas de los comparecientes.-
Signado Ricardo Manén Barceló - Rubricado y Sellado.-

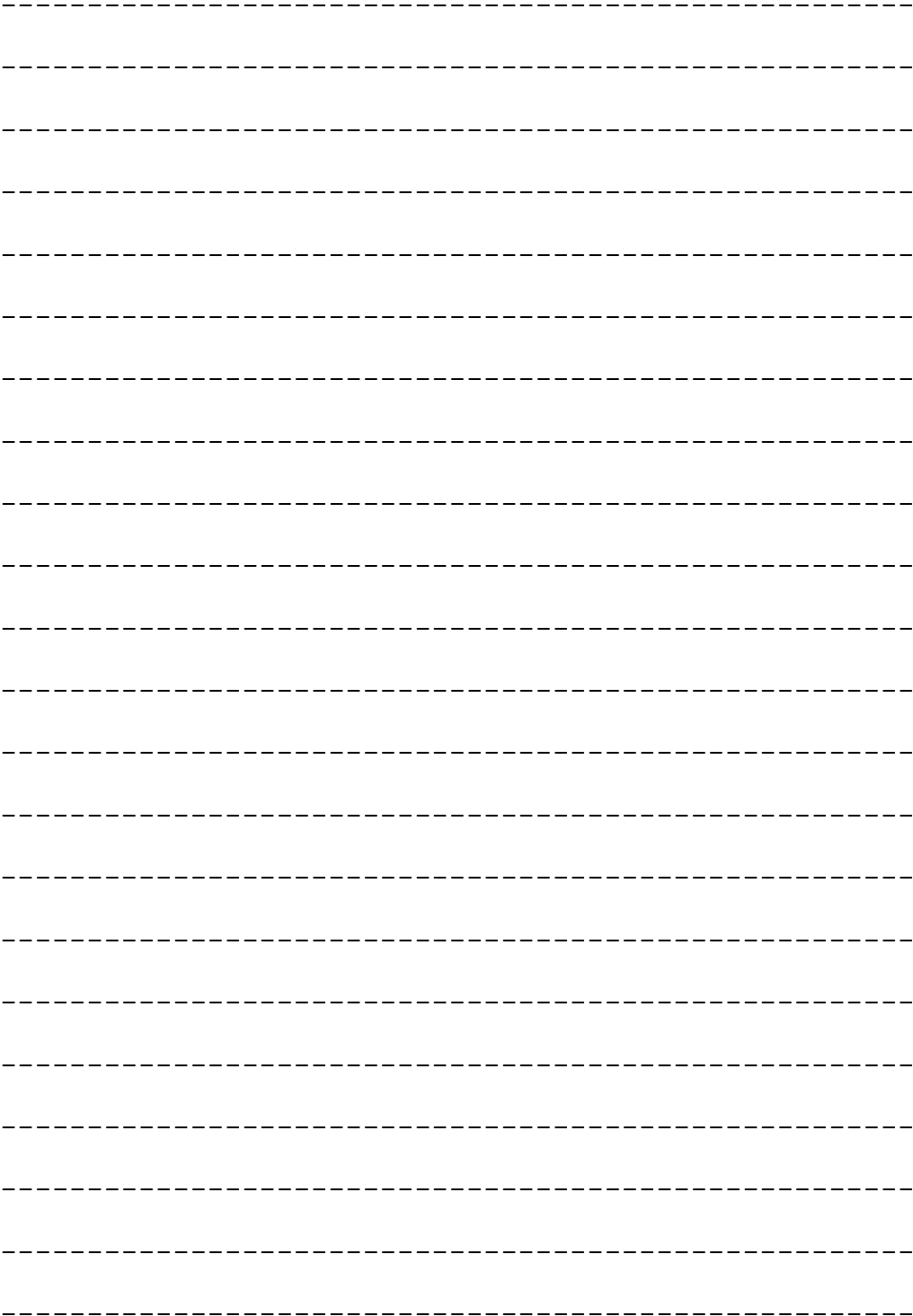
NOTA. En Barcelona, mi residencia, el día veinte de marzo de dos mil diecisiete, expido COPIA AUTORIZADA ELECTRONICA del presente documento, conforme al art. 112.1 de la Ley 24/2001, a requerimiento de la parte compradora, para su remisión al registro de la Propiedad correspondiente, a los solos efectos de la inscripción de la presente escritura en el registro indicado. DOY FE. - Signado Ricardo Manén Barceló.- Rubricado -----

= DILIGENCIA DE TRAMITACIÓN DE PRESENTACIÓN A REGISTROS =

Referida a la escritura 1912/2017 de mi protocolo.-----

En Barcelona, mi residencia, a veintiuno de marzo de dos mil diecisiete -----

Yo, **RICARDO MANÉN BARCELÓ**, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Catalunya, HAGO CONSTAR que he procedido a efectuar las tramitaciones solicitadas, en las fechas que resultan de los justificantes que he impreso e incorporo.-----



----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----