



F:\USUARIOS\2004\10402548.703

NUMERO DOS MIL HO.

COMPRAVENTA

En BARCELONA, mi residencia, a veintiséis de julio del año dos mil cuatro. -----

Ante mí, JOAN , Notario del Ilustre Colegio de Catalunya, -----

=====COMPARECEN:=====

De una parte:

Don FRANCISCO A, mayor de edad, con domicilio en la calle , nº A de a, y provisto de D.N.I. -----

Y de otra parte:

Don JOSÉ , mayor de edad, provisto de DNI y NIF ; y Don PEDRO , mayor de edad, provisto de DNI y NIF I, ambos con domicilio profesional en la Calle , de -----

INTERVIENEN a saber:-----

a) El primero como Apoderado y en nombre y representación de la sociedad mercantil de nacionalidad española denominada

S.L., domiciliada en carretera
de , con C.I.F. B

Fue constituida por tiempo indefinido con la forma de anónima y la denominación de
en méritos de escritura autorizada en Valencia el día 10 de Mayo de 1.968, por Don ; adaptados sus Estatutos sociales a la vigente legislación en méritos de escritura autorizada en Barcelona, el día 17 de marzo de 1.992, Notaria de Don Antonio adoptada su actual denominación en méritos de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Manuel el día 19 de Octubre de 2.001; Transformada en sociedad de responsabilidad limitada en méritos de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José María el día 7 de Febrero del año 2.002. -----

Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo , folio , Hoja B-



inscripción 3ª. -----

Tiene asignado el N.I.F. B-~~XXXXXXXXXX~~. -----

Usa del poder en su favor conferido en méritos de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Manuel ~~XXXXXXXXXX~~ el día 6 de Mayo del año 2.003, bajo el número ~~XXXXXX~~ de su protocolo, copia auténtica de la cual, tengo a la vista, causante de la inscripción ~~XXXXXX~~ en la Hoja Social. -----

En referido poder está facultado sin restricción alguna para llevar a término, desde la parte negocial que asume y en relación con el objeto que se consignará, los actos y negocios jurídicos descritos en el encabezamiento o título del presente instrumento, encabezamiento que aquí se da por reproducido a los efectos de dejar constancia de la esencia de su facultación. -----

Afirma la integra subsistencia del poder y facultades que alega y que no ha variado la personalidad jurídica de su representada. -----

De los referidos documentos y manifestaciones resulta a mi juicio -y así lo declaro bajo mi responsabilidad-, suficientemente facultado para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa, todo ello con arreglo al artículo 98 de La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 12, 23, 26 de abril y 8 de Noviembre del año 2002. -----

Y b) Los dos últimos como Administradores mancomunados y en nombre y representación de la sociedad mercantil de nacionalidad española denominada ~~XXXXXXXXXX~~ S.L., domiciliada en Calle ~~XXXXXXXXXX~~ de ~~XXXXXXXXXX~~ i la ~~XXXXXXXXXX~~, provista de CIF. n° B-~~XXXXXXXXXX~~. -----

Fue constituida por tiempo indefinido y con la denominación de ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ de ~~XXXXXXXXXX~~, S.A. en méritos de escritura autorizada por el Notario de Tarragona, Don Pedro ~~XXXXXXXXXX~~ el día 17 de Marzo de 1.987; adoptada su actual denominación en méritos de escritura autorizada por el citado Notario señor ~~XXXX~~ el día 28 de Julio de 1.987; transformada en sociedad de responsabilidad limitada en méritos de escritura autorizada por el



Notarió de ~~Sancti Sabas~~ ~~de Vilanova~~, Don José ~~Granados~~
Granados González el día 19 de Mayo de 1.992, bajo
el número ~~124~~ de protocolo. -----

Consta inscrita en el Registro Mercantil de
Barcelona, al tomo ~~10000~~, folio ~~100~~, Hoja B-~~1000~~,
inscripción ~~1~~ª. -----

Fueron nombrados para el cargo que alegan, por
plazo indefinido, en méritos de escritura
autorizada por el Notario de Vilanova i la Geltrú,
Don Manuel ~~Granados~~ ~~González~~ el día ~~19~~ de Mayo de 1.997,
bajo el número ~~124~~ de su protocolo, causante de la
inscripción 6ª en la Hoja Social, tengo a al vista.

Afirman la integra subsistencia del cargo que
alegan y que no ha variado la personalidad jurídica
de su representada. -----

TIENEN, a mi juicio, según obran, la capacidad
legal necesaria para este acto, y, -----

===== D I C E N : =====

I - Que la sociedad ~~Granados~~ ~~González~~
~~Granados~~ S.L., es propietaria de la siguiente

finca: -----

"URBANA.- Heredad y manso denominado de I'Alegret, y vulgarmente [REDACTED] del [REDACTED], situada en término municipal de [REDACTED] i [REDACTED] partida del mismo nombre, compuesta de viña, campa, algarrobos, olivos y monte, con su correspondiente casa de labranza, con sus bodegas, prensa, cuba, lugares, cisternas, pozos, alberca y corral para ganado con sus dependencias y los muebles existentes en dicha casa de campo, de superficie DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. -----

Lindante, al Este, con tierras de [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] de [REDACTED] al sur, con tierras de la Masia de [REDACTED] las de [REDACTED] i [REDACTED]; al oeste, con resto de finca de que se segrega, mediante la carretera de [REDACTED]; y al Norte, con las de [REDACTED], las de [REDACTED], las de [REDACTED] y las de [REDACTED]". -----

Inscripción: Registro de la propiedad de [REDACTED] i [REDACTED], tomo [REDACTED], libro [REDACTED], folio [REDACTED], finca [REDACTED]. -----

Título: Le pertenece a la vendedora mediante

aportación formalizada en méritos de escritura de ampliación de capital de 7 de febrero de 2002, autorizada por el Notario de Barcelona, Don. José María ~~XXXX~~ ~~XXXX~~, bajo el número ~~XXXX~~ de su protocolo. -----

CARGAS:

Sujeta a varias afecciones fiscales.-----

Se halla libre de cualesquiera otras cargas y gravámenes. -----

ESTADO ARRENDATICIO: Se halla libre de arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte vendedora. -----

Yo, el Notario, hago constar que la descripción de la finca, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones transcritos, coinciden con las obtenidas del Registro de la Propiedad por nota simple recibida del mismo por telefax dentro del plazo reglamentario, que incorporo a esta matriz. -

Igualmente les advierto que sobre la anterior información prevalecerá la situación registral

III.- Que este Plan Parcial define varias manzanas resultantes de suelo privado. Entre ellas, la manzana "~~XXXX~~" para la que prevé un uso de mediana industria y que se halla situado en la fachada de la carretera ~~XXXX~~, del municipio de ~~XXXX~~ i ~~XXXX~~ y dentro de ésta, se describen varias parcelas resultantes, entre ellas y las que se describen a continuación, y que son: -----

Parcela n.º ~~30~~ (según numeración del Plan Parcial), de 2.474,56 m2. -----

Parcela n.º ~~31~~ (según numeración del Plan Parcial), de 2.820,03 m2. -----

Parcela n.º ~~32~~ (según numeración del Plan Parcial), de 2.801,22 m2. -----

Se adjunta como documentación anexa copia de los planos de Zonificación y de Parcelación del Plan Parcial Industrial 2.16 Masia en Notari, firmados por el Arquitecto Don Antoni ~~XXXX~~, de Mayo de 2.002 y modificados en Diciembre de 2.003, con la delimitación gráfica de las parcelas números

30; 31 y 32. -----

Las citadas tres parcelas, actualmente aún no han sido adjudicadas a la vendedora, pendientes de ser descritas y adjudicadas en el futuro proyecto de reparcelación en la modalidad de compensación básica del Plan Parcial, y por ello advirtiéndole que la enumeración y descripción que aquí se contiene es meramente enunciativa. -----

- LA VENDEDORA, posee una cuota de participación suficiente en la Junta de Compensación para poder adjudicarse sin ningún problema dichas parcelas. -----

La finca inicial registral número 49.535 donde se encuentra la parcela aportada es propiedad de la sociedad ~~XXXXXXXXXX~~, S.L., y por ello, siguiendo las reglas de reparcelación establecidas en el criterio 1.c) del artículo 120 de la vigente Ley de Urbanismo de Catalunya, dichas fincas serán con toda probabilidad adjudicadas a LA VENDEDORA. -----

No obstante, si exactamente no fueren configuradas tal y como se muestra en el plano adjunto, o no fueren adjudicadas a la sociedad ~~XXXXXXXXXX~~, S.L., las partes

convienen que serán sustituidas por unas equivalentes en superficie y localización, máxime teniendo en cuenta que el precio de la compraventa se ha calculado a tanto el metro cuadrado. -----

V.- La transmisión de la posesión de las parcelas señaladas a la ~~XXXXXXXXXX~~, S.L. por parte de la sociedad ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, S.L., no podrá consumarse hasta que las mismas hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente, dada su naturaleza de bien futuro, de acuerdo con la descripción que de ellas se contenga en el proyecto de reparcelación referido, previa adjudicación mediante este instrumento a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, S.L. -----

VI.- Que la sociedad ~~XXXXXXXXXX~~, S.L. está interesado en adquirir, en un futuro, las TRES PARCELAS descritas en el expositivo III, libres de toda carga y gravamen, por el precio y forma que se dirá. -----

VII.- Que ~~XXXXXXXXXX~~, S.L. manifiesta conocer la

calificación urbanística de dichas parcelas, de acuerdo con la calificación establecida en el Plan Parcial 2.16 pendiente de aprobación definitiva por el Ayuntamiento de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ -----

VIII.- Que dichas parcelas se hallan sujetas a los costes de Urbanización del Plan Parcial, de acuerdo con el proyecto de reparcelación por la modalidad de compensación básica, pendiente de aprobar por el Ayuntamiento de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ -----

IX.- Y, por todo lo anteriormente expuesto, libremente y de mutuo acuerdo, -----

=====CONVIENEN:=====

PRIMERO.-

En la medida que se cumpla la CONDICIÓN que luego se dirá, ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, S.L. VENDE y ~~XXXXXXXXXXXX~~, S.L. que ACEPTA Y COMPRA las fincas descritas en el expositivo III del presente contrato, libres de cargas de cualesquier índole, y de ocupantes por cualquiera título, salvo las cargas urbanísticas que se derivaran del futuro proyecto de compensación que gravará las fincas y que irán a cargo de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, S.L. -----

SEGUNDO.PRECIO.

Las partes convienen como regla para establecer el precio de la presente compraventa, la cantidad TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS EL METRO CUADRADO (350 E/ m2), siendo por lo tanto el precio total de la compraventa de: DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS (2.833.534€) suma a la que habrá que adicionar el importe correspondiente al Impuesto del Valor Añadido al tipo 16%, (o el que fuere en cada momento) y que ahora asciende a CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (453.365 €). -----

Dicho precio variaría de forma mínima si se produjeren las circunstancias enunciadas en el expositivo IV "in fine" pero solo por lo que se refiere a un ajuste de superficies, ya que la modificación de localización no haría variar el mismo. -----

TERCERO.- FORMA Y PLAZO DE PAGO.

El plazo de los pagos de opción y depósitos de la futura compraventa, sin que generen ningún tipo de gasto o interés para las partes, se establecen de la siguiente forma: -----

3.1.- El Sr. en la representación que ostenta, confiesa tener recibido con anterioridad a este acto en concepto de arras, la suma de TREINTA MIL EUROS (30.000€) junto con la suma de CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS (4.800 €) correspondientes al IVA al tipo del 16%, en moneda de curso legal y a su entera satisfacción, formalizando en su consecuencia en beneficio de la misma la más firme y eficaz carta de pago. -----

3.2.- En este acto la sociedad , S.L. hace entrega a la sociedad , S.L., mediante cheque conformado bancariamente -, al pago de la cantidad de: SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000.-) en concepto de primer pago, más NOVENTA Y SEIS MIL EUROS (96.000.-) en concepto de I.V.A., formalizando en consecuencia la más eficaz y cabal carta de pago por dicha suma. Dejo unida a esta matriz, fotocopia conforme del expresado cheque. -----

3.3.- Y en cuanto al resto del precio, se hará

efectivo por la parte compradora a la vendedora de la siguiente forma:

* Un primer pago aplazado de SEIS CIENTOS MIL EUROS (600.000€) junto con la suma de NOVENTA Y SEIS MIL EUROS (96.000 €), correspondientes al IVA al tipo 16%, que deberá ser abonada por la compradora a la vendedora, el día 31 de enero de 2005, mediante efectivo o talón bancario ingresado antes o hasta el mencionado 31 de enero en la cuenta de la VENDEDORA siguiente: -----

~~-----~~ 0131

Oficina: ~~-----~~

D.C.: ~~-----~~

Nº Cta.: ~~-----~~

*Un segundo y último pago aplazado de UN MILLÓN SEISCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS (1.603.534€) junto con la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (255.565.€) correspondientes al IVA al tipo 16 %, que deberá ser abonado por compradora a la

vendedora, mediante efectivo o talón bancario ingresado en la misma entidad y número de cuenta mencionada en el párrafo anterior, en el plazo máximo de diez días hábiles a partir de la recepción por compradora de la notificación que le hará llegar LA VENDEDORA adjuntándole copia del Acta de entrega de las obras de urbanización del contratista a la Junta y firmada por el Presidente de la Junta de Compensación y el contratista. -----

En este acto se hace contar que la tradición instrumental de las parcelas objeto de la presente compraventa a favor de la compradora, se diferirá al cumplimiento, -en tiempo y forma -, de los pagos aplazados. -----

CUARTO.- CONDICIÓN RESOLUTORIA DE LOS PAGOS APLAZADOS.

En garantía del buen fin del completo pago de dichos precios aplazados, se constituye en este acto la condición resolutoria de la venta, regulada por el artículo 37 de la Ley Hipotecaria y eficaz contra terceros, en cuyo mérito dará derecho a la parte vendedora a resolver por si misma esta venta, por el impago de uno cualquiera de los plazos convenidos en al apartado anterior, y previo

requerimiento notarial al efecto, conforme en lo demás al artículo 1.504 del Código Civil, sin tener que devolver las cantidades ya satisfechas a cuenta del precio, que se aplicarán en tal caso, a indemnizaciónalzada de daños y perjuicios, interesándose subsiguientemente por ambas partes la inscripción de esta condición resolutoria en el Registro de la Propiedad, conforme al referido artículo 37 de la Ley Hipotecaria. -----

Pactan de forma expresa las partes que la sociedad vendedora podrá resolver de forma unilateral la presente la compraventa, siendo único requisito para poder ejercer este derecho resolutorio, la obtención de certificación emitida por la entidad bancaria "BANCO ~~SAHARA OCCIDENTAL~~" en la que se manifestara la falta de ingreso en el tiempo y modo indicado en el apartado 3.3, para lo cual apoderaran de forma irrevocable y tan ampliamente como sea posible en Derecho en la misma escritura pública de compraventa, al Sr. Javier

Güell. -----

A los efectos de notificaciones la compradora designa como domicilio el designado en la comparecencia de la presente, por lo que surtirá plenos efectos cualquier notificación que se practique en el mismo a los efectos de lo dispuesto en el presente párrafo; quedando obligadas la entidad compradora a notificar fehacientemente a la entidad vendedora cualquier cambio de domicilio. --

QUINTO. LAS ARRAS PENITENCIALES.

5.1. INCUMPLIMIENTOS DE LA VENDEDORA:

LA VENDEDORA se obliga a adjudicarse las parcelas de constante referencia, esto es, las descritas bajo el epígrafe III de los antecedentes de este contrato; así como a inscribirlas a su nombre en el Registro de la Propiedad correspondiente o bien disponer de título inscribible. -----

Para ello, LA VENDEDORA se compromete, ya desde ahora, a adoptar los acuerdos oportunos en la Junta de Compensación y, en definitiva a realizar cuantos actos fueran precisos, convenientes o necesarios para materializar la referida adjudicación a su favor. -----

No obstante, si las parcelas adjudicadas no fueren exactamente las mismas que las descritas en el expositivo III, las partes convienen que serán sustituidas por unas equivalentes en superficie y localización. -----

La NO adjudicación a favor de LA VENDEDORA de las fincas objeto del contrato o las equivalentes, tiene el carácter de CONDICIÓN RESOLUTORIA respecto a la presente escritura. -----

De tal forma, que de no producirse ésta, se entenderá que la presente es inexistente por falta de propio objeto de compraventa. -----

Por el contrario, de producirse la condición, el contrato quedará firme e irrevocable con efectos desde el día de hoy. -----

En el caso de que por causa imputable a LA VENDEDORA no se llegara a producir la adjudicación a su favor o no pudiera perfeccionarse la compraventa, se establece como CLÁSULA PENAL EXPRESAMENTE PACTADA, la suma de: SESENTA MIL EUROS

(60.000€) que deberá abonar LA VENDEDORA A
COMPRADORA. -----

5.2. INCUMPLIMIENTOS DE LA COMPRADORA:

Si el incumplimiento fuera imputable a LA
COMPRADORA, perderá la suma inicial entregada como
arras penitenciales y las demás sumas que haya
entregado hasta el instante a LA COMPRADORA,
quedaran en depósito de LA VENDEDORA hasta que ésta
última logre la alineación de la totalidad de las
tres parcelas objeto de éste contrato a terceros.
Entonces, y en que en el plazo de un mes desde la
última de éstas ventas, devolverá las cantidades a
LA COMPRADORA. -----

Es por todo lo anterior, que en el supuesto de
que la condición no llegara a cumplirse por causa
imputable a LA COMPRADORA, o no pudiera
perfeccionarse la compraventa pese a haberse
cumplido se establece como CLÁUSULA PENAL
EXPRESAMENTE PACTADA, la suma de: TREINTA MIL EUROS
(30.000€) correspondiente AL IMPORTE DE LAS ARRAS
PENITENCIALES ENTREGADAS COMO TALES POR LA
COMPRADORA. -----

5.3. CONTRATO NO PERFECCIONADO SIN CAUSA

IMPUTABLE A NINGUNA DE LAS PARTES:

Y caso de que el contrato no pudiera perfeccionarse por causa no imputable a ninguna de las partes, la vendedora deberá reintegrar a la compradora las sumas percibidas con el interés legal del dinero. -----

SEXTO.- CARGAS.

Las fincas vendidas se entregarán libres de cargas y gravámenes de cualquier especie y asimismo libre de ocupantes por cualquiera título. -----

Los gastos e impuestos de todo tipo derivados de la adquisición e inscripción de las fincas que se transmitirán a favor de LA VENDEDORA, serán de su exclusiva cuenta y cargo, con plena indemnidad de LA COMPRADORA. -----

Los gastos e impuestos derivados de la presente serán de cuenta y cargo de la COMPRADORA, con plena indemnidad de LA VENDEDORA. -----

Quedan exentos de este régimen los honorarios de los abogados y otros asesores que pudieran intervenir en la presente operación los cuales

serán satisfechos por la parte que los contrate. --

Con respecto a los consistentes en el pago íntegro de las cuotas de participación en las obras de urbanización giradas por el referido Proyecto de Compensación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de ~~XXXXXXXXXX~~, serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte VENDEDORA. ---

SÉPTIMO. NOTIFICACIONES.

Los domicilios para cualesquiera notificaciones derivadas de la ejecución del presente contrato se dirigirán a los domicilios que consta en el encabezamiento del mismo por cualquier medio (incluido burofax o telegrama con acuse de recibo) que permita acreditar el contenido y recepción del mismo. -----

Será válida la notificación efectuada a tales domicilios aún cuando fuese rehusada o devuelta con la nota "marchó" de no mediar comunicación (por los medios antes indicados), del cambio del domicilio designado para tales notificaciones. -----

OCTAVO. CLÁUSULA PROCEDIMENTAL. SUMISIÓN EXPRESA.

Las partes renunciando a su propio fuero, si tuvieren otro, se someten para cualquier



controversia acerca de la interpretación, aplicación o cumplimiento del presente contrato a la Jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de ~~Vizcaya~~ i ~~León~~ y Barcelona. ---

HECHAS las reservas y advertencias legales, y en especial las previstas en la Ley 8/1989, quedando unida a esta matriz la liquidación arancelaria de la presente escritura, que se reproducirá en todas sus copias. -----

ASI LO DICEN Y OTORGAN, después de leída la presente conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial. -----

Y YO EL NOTARIO, de identificar a los comparecientes por sus reseñados D.N.I., de que firman a continuación; de la unidad del acto así como de que el consentimiento ha sido libremente prestado y el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes; y, en lo procedente de lo demás contenido en este instrumento público extendido en

doce folios de papel sellado, para usos exclusivos notariales, números 5R 760741 diez siguientes en orden y el presente firmado, doy fe.

Siguen las firmas de los comparecientes : :

Signado : Joan ~~Enríquez~~ : Rubricados : Sellado.