

**NÚMERO**

**ESCRITURA DE COMPROAVENTA.**-----

En **Palencia**, a \*

Ante mí, **JUAN CARLOS VILLAMUZA RODRÍGUEZ**,

Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, con  
residencia en Palencia,-----

**COMPARCEN**

De una parte, como representante de la sociedad  
vendedora "PROMOCIONES PAL, S.A." -UNIPERSONAL-, en  
concurso:-----

Don **RAFAEL TARAZAGA** \*, mayor de edad,  
\*economista, con domicilio a estos efectos en Burgos  
avenida Arlanzón 35 bajo \*.-----

De otra, en nombre de "AREO, S.A.R.L.", acreedor  
titular de la hipoteca que grava la finca:-----

Doña **CRISTINA ICIAR CASAS MARTINEZ**, mayor de  
edad, soltera, gestor administrativo, con domicilio  
a estos efectos en \*, y con D.N.I y N.I.F. número  
**71.933.930-G**.-----

De otra, como comprador:-----

Don **MANUEL VÍCTOR LÓPEZ FERNÁNDEZ**, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes con doña María Nuria Jiménez Sánchez, de profesión empresario, vecino de Palencia, domiciliado en avenida Modesto Lafuente nº 8, 4º E, (34002) y con D.N.I y N.I.F. número **12.761.788-P**. Su régimen económico matrimonial, fue pactado en Capitulaciones matrimoniales otorgadas ante el Notario de Palencia don Juan-Carlos García Bertrán, el día 26 de junio de 2003, que han sido inscritas en el Registro Civil de Palencia, al tomo 108, hoja 373, cuya copia autorizada he tenido a la vista.-----

#### INTERVIENEN

a) El primero, en nombre y representación, como mandatario verbal, de la mercantil "**PROMOCIONES PAL, S.A.**" -UNIPERSONAL- **en liquidación concursal**, domiciliada en Burgos, plaza España número 1 bajo (CP 09005), con CIF número **A-34011460**; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que fue de Burgos, don Rafael de San Eustaquio Miguel, el día veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta y uno, número 624 de su protocolo; adaptados sus estatutos al R.D.L. 1564/89, de 22 de diciembre, por el que se aprueba

el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas,  
en Escritura autorizada por el Notario de Burgos,  
Don Juan José Fernández Sáiz, el día diecinueve de  
mayo de mil novecientos noventa y dos, número 751 de  
su protocolo. Declarada la unipersonalidad en  
escritura autorizada por el Notario de Burgos, don  
Julián Martínez Pantoja, el día quince de julio de  
dos mil tres, número 3.020 de protocolo.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Burgos, al  
tomo 707, libro 498, folio 165, Hoja número BU-  
16.324, inscripción 2<sup>a</sup> de traslado.-----

Constituye su objeto la compraventa,  
comercialización, industrialización de toda clase de  
materiales y prefabricados de construcción,  
saneamiento, construcción de toda clase de  
viviendas, locales comerciales, edificios y chalés,  
así como la promoción, urbanización y parcelación de  
terrenos e inmuebles, y, en general, todas las  
operaciones de tráfico inmobiliario relacionadas con  
las expresadas, el uso, arrendamiento, y venta en su

totalidad o parcelados de tales inmuebles; la ejecución o contrata de toda clase de obras por cuenta ajena, la inversión inmobiliaria en todas su manifestaciones.-----

Fue declarada en concurso, y nombrada la sociedad "**ALIQUO AUDITORES, S.L.P.**" administrador concursal por Auto de veintidós de noviembre de dos mil dieciséis, del Juzgado Mercantil número 1 de Burgos, en procedimiento concursal nº 367/2016, inscrita la declaración de concurso en el Registro Mercantil de Burgos, al tomo 707, libro 498, folio 176, Hoja número BU-16.324, inscripción 3<sup>a</sup>.-----

"**ALIQUO AUDITORES, S.L.P.**", domiciliada en Burgos avenida Arlanzón 35 bajo, con C.I.F. B09527466, tiene por objeto "la actividad propia del ejercicio de auditoría y economía forense. Administración concursal; asesoramiento y valoración de empresas; prestación de servicios de asesoría, consultoría y auditoría, medio ambiente y energías renovables"; constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el notario de Burgos don Alberto Martín Vidal, el día 14 de julio de 2011, con el número 1.092 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Burgos, al tomo 638, libro

429, folio 206, hoja BU-14.212 inscripción 1<sup>a</sup>. En comparecencia de fecha 29 de noviembre de 2016, aceptó y, de conformidad con el artículo 30 de la ley Concursal, se comunicó como persona natural para representarla a don **Vicente Zubizarreta Urcelay**, según certificado del acta, del que incorporo copia.

Por auto de fecha 19 de febrero de 2018 se acordó la apertura de la fase de liquidación, declarar **DISUELTA** a la sociedad cesando en su función sus administradores, que son sustituidos por la administración concursal.-----

El Plan de Liquidación fue aprobado por auto de fecha 12 de junio de 2018, del citado Juzgado, modificado por otro de fecha 28 de mayo de 2020, en cuanto a la sustitución de la subasta judicial por otra "extrajudicial", y se fijan las condiciones de las subastas.-----

He tenido a la vista Testimonio de las expresadas resoluciones, expedido por doña Cristina Rubio Domingo, Letrada de las Administración de

Justicia del Juzgado Mercantil número 1 de Burgos,  
de fecha 15 de febrero de 2021, en forma  
electrónica, con Código Seguro de Verificación, del  
que incorporo, en aras de la brevedad, copia de la  
primera página, donde consta el CSV y la página  
donde se puede verificar el documento:-----

"Código Seguro de Verificación E04799402-  
MI:oFB6-Mvoa-9CZa-dnnr-T.-----

Página para verificar  
<https://www.administraciondejusticia.gob.es>."-----

A los efectos del artículo 4 de la Ley 10/2010  
de 28 de Abril, de prevención del blanqueo de  
capitales y de la financiación del terrorismo, y  
artículo 8 del Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo de  
su Reglamento, manifiesta que en esta sociedad no  
existe socio persona física que directa o  
indirectamente sea titular o controle un porcentaje  
superior al 25% del capital social de la sociedad,  
por lo que se considera que ejerce dicho control el  
administrador concursal de la sociedad.-----

Verificada la base de datos de titular real, yo,  
el Notario, dejo constancia de que el contenido que  
en la misma consta como manifestada coincide con la  
información que el compareciente me aporta.-----

No acredita la representación alegada, manifestando que actúa como mandatario verbal y que su representada ratificará en cualquier forma legal conforme al artículo 176 del Reglamento Notarial. Y, puesto que el acto documentado es susceptible de posterior ratificación, y que, según manifiestan, la falta de acreditación de dicha representación es expresamente asumida por la parte a quien puede perjudicar y los comparecientes lo solicitan, yo, el Notario, prosigo con la autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento Notarial, haciendo expresamente a los comparecientes la pertinente advertencia del artículo 164.3 del Reglamento Notarial, así como de la necesidad de ratificación de la presente escritura por parte del mandante, para la plena validez jurídica de los actos que se contienen en la misma, insistiendo los comparecientes en su otorgamiento.-----

b).- Doña **Cristina-Iciar Casas Martínez**, en nombre y representación, de la Sociedad "**AREO**

**S.AR.L.",** (anteriormente denominada Auster Real Estate Opportunities S.à.r.l.), de nacionalidad Luxemburguesa, constituida con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 55, Avenue Pasteur, L-2311, Luxemburgo, e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo bajo el número B-158948, tiene NIF en España número N-0183364-I, y domicilio a efectos de notificaciones en España en Madrid, Calle Maria de Molina número 39, planta 4a derecha.-----

A los efectos del artículo 4 de la Ley 10/2010 de 28 de Abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y artículo 8 del Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo de su Reglamento, manifiesta que los socios personas físicas que directa o indirectamente son titulares o controlan un porcentaje superior al 25% del capital social de la sociedad, son los que constan en la base de datos de titular real.-----

No acredita la representación alegada, manifestando que actúa como mandataria verbal y que su representada ratificará en cualquier forma legal conforme al artículo 176 del Reglamento Notarial. Y, puesto que el acto documentado es susceptible de

*posterior ratificación, y que, según manifiestan, la falta de acreditación de dicha representación es expresamente asumida por la parte a quien puede perjudicar y los comparecientes lo solicitan, yo, el Notario, prosigo con la autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento Notarial, haciendo expresamente a los comparecientes la pertinente advertencia del artículo 164.3 del Reglamento Notarial, así como de la necesidad de ratificación de la presente escritura por parte del mandante, para la plena validez jurídica de los actos que se contienen en la misma, insistiendo los comparecientes en su otorgamiento.*-----

c).- El último en su propio nombre y derecho.---

Los identifico por sus reseñados documentos nacionales de identidad y los juzgo, según intervienen, **con la salvedad expresada**, con capacidad legal suficiente para formalizar esta **ESCRITURA DE COMPROVENTA**, y al efecto,-----

**EXPONEN**

La mercantil "**PROMOCIONES PAL, S.A.**" -

**UNIPERSONAL**-, es dueña en pleno dominio, de la siguiente finca urbana, que forma parte de un edificio en la calle Héroes del Alcázar, número 39, hoy en Catastro consta **calle Blas de Otero, número 43**, en casco de **PALENCIA**:-----

**URBANA. NÚMERO TREINTA Y DOS** de la propiedad horizontal. **PLAZA DE GARAJE**, señalada con el número 32, en la PLANTA DE SÓTANO del edificio sobre la Parcela 1.3 del PERI "San José". Tiene acceso rodado a través de la rampa desde dicha calle y por las zonas de maniobra; y tiene acceso peatonal, por medio de las escaleras y dos ascensores desde el portal del edificio. Tiene una superficie construida de veintitrés metros veintiséis decímetros cuadrados (23,26 m<sup>2</sup>), y una superficie útil de nueve metros noventa decímetros cuadrados (9,90 m<sup>2</sup>). **LINDA**: frente, con zona de maniobra; derecha, entrando, con subsuelo del área docente; izquierda, con plaza de garaje número 31; y fondo, con subsuelo de zona verde computable.-----

**Cuota de participación:** DIECISIETE CENTÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (0,17 %).-----

**Inscripción:** Tomo 2.746, libro 1113, folio 66,

finca 66.756, inscripción 1<sup>a</sup> del Registro de la Propiedad número **tres** de Palencia.-----

**Referencia catastral:** 4013802UM7541S0104ZT .----

Incorporo a la presente matriz certificado catastral telemático.-----

**RÉGIMEN DE COMUNIDAD.**- La Comunidad de propietarios del Edificio del que forma parte la finca descrita, se rige por la Ley 21 de Julio de 1.960, y por los Estatutos contenidos en la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal que se cita en el título.-----

**Título.**- Fue formada finca nueva e independiente en escritura de división horizontal formalizada en escritura autorizada en Palencia, el día 3 de diciembre de 1998, por el notario don José Hernández Sánchez, con el número 2.425 de protocolo.-----

**CARGAS Y LIMITACIONES.**-----

**Declaración de concurso:** En el Juzgado de lo Mercantil número UNO de Burgos, se tramitó el procedimiento concursal número 367/2016 en el que se

ha declarado en concurso voluntario ordinario a la sociedad deudora "Promociones Pal, S.A.", por auto dictado por el Magistrado Juez de dicho juzgado, don José-María Tapia López, el día 22 de noviembre de 2.016.-----

**Hipoteca:** A favor de "AREO SA RL", en garantía de un préstamo que vencerá el día 30 de mayo de 2012, constituida a favor de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante -Bancaja-, en escritura otorgada en Burgos, el día 30 de abril de 2010, ante el notario, don José-Luis Herrero Ortega, y que fue objeto de cesión y transmisión al actual acreedor en escritura otorgada en Madrid, el día diecinueve de diciembre de dos mil catorce, ante el notario, don Manuel Richi Albertí, y que responde de: a).- ONCE MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS EUROS (11.722,00 €) de principal; y cinco enteros por ciento (5 %) del mismo para costas; b) de dos años de intereses al tipo máximo del cinco enteros por ciento (5 %), y de tres años al tipo máximo del once enteros por ciento (11 %) para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, calculados ambos supuestos sobre el principal garantizado; y c) hasta un máximo equivalente al DOS ENTEROS POR

CIENTO (2 %) del principal garantizado para cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos, y tributos devengados sobre la finca y que hubieran sido satisfechos por la entidad acreedora.-----

**Anotación letra A de embargo,** de fecha 15 de abril de 2016, a favor de "MUTUA DE ACCIDENTES DE TRABAJO Y ENFERMEDADES PROFESIONALES DE LA SEGURIDAD SOCIAL NÚMERO UNO MC MUTUAL MIDAT CYCOPS", para responder de **TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (38.622,74 €)** de principal, y de CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS (5.793,40 €) de intereses y costas, según mandamiento expedido por el Juzgado de lo Social número DOS de Burgos, el día 12 de abril de 2016.

Esta anotación trae causa de ejecución de títulos judiciales número 318/2015J. Al margen de la anotación letra A, consta la siguiente nota: "En el día de hoy, para el procedimiento número 318/2015 del Juzgado de lo Social número DOS de Burgos, se ha

expedido la certificación del Art. 253 de la L.P.L.

Se solicitó por el mismo mandamiento que originó la adjunta anotación. Palencia, a 15 de abril de 2016".

Afecciones fiscales.-----

Sin más cargas, gravámenes o limitaciones, aseverando yo, el Notario, que la información registral obtenida el **27 de abril del año en curso**, que incorporo, solicitada por escrito, de conformidad con el artículo 175 del Reglamento Notarial, por imposibilidad técnica actual de acceder al Registro de la Propiedad por medios telemáticos, es coincidente con lo precedentemente expuesto en cuanto a la descripción, titularidad, estado y cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes, y ratifica en este momento el transmitente.-----

Asimismo advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes de la posible discordancia entre la información registral y los libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a estos en el momento de la autorización, y que sobre las manifestaciones e información anteriores, prevalecerá la situación registral existente a la presentación en el Registro de la copia de esta

escritura.-----

**SITUACIÓN ARRENDATICIA.** Libre de arrendamientos y toda clase de ocupantes, según manifiesta la parte transmitente.-----

**IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES.-** La parte vendedora manifiesta, que se adeudan recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por un importe de 247,92 €, según justificante del que incorporo copia, y les advierto expresamente que la finca queda afecta al cumplimiento de la citada obligación tributaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.-----

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.** La parte vendedora declara que no se halla al corriente en el pago de los gastos de comunidad de propietarios relativos a la finca que transmite, debiéndose 518,98 €, lo que acredita con Certificación del estado de deudas, que dejó incorporada a la presente matriz. Advierto que

la finca queda sujeta a la obligación legal de pago de los gastos generados hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad corriente y a los tres años naturales inmediatamente anteriores.-----

**II.- Plan de liquidación:**-----

En el Plan de Liquidación aprobado se establecieron como medios para la realización de los bienes, en primer lugar la venta directa y en caso de que alguno de los lotes quedara desierto "**Subasta**" por los trámites de la Ley de Enjuiciamiento Civil.-----

Desiendo el procedimiento de venta directa, por Auto de fecha 28 de mayo de 2020, se sustituyó la subasta judicial por otra "extrajudicial" a través de entidad especializada, fijándose las condiciones de la subasta en función de tratarse de bienes con crédito con privilegio especial o no.-----

Por la Administración Concursal se presentó escrito sobre los términos de la subasta extrajudicial, y designación de la entidad especializada: ASEMAR CONCURSAL, S.A., aprobado por providencia de fecha 9 de diciembre de 2020, de la que incorporo copia.-----

**III.-** La administrador concursal ha optado por "la **Subasta** por internet "on line" a través de empresa especializada", y se formalizó el acuerdo con la empresa especializada en la venta de activos "ASEMAR CONCURSAL, S.L.", con CIF B-01622737, y domicilio en Madrid, Avenida General Perón número 26 esc. 1 1º derecha, 28020.-----

Que por la citada empresa se ha realizado la subasta del bien objeto de la presente, con el resultado que consta en el documento que me entregan, y del que incorporo testimonio.-----

Asimismo manifiesta el administrador concursal que "el precio de esta compraventa supera el 50% del valor dado en el "INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA", y que el importe del crédito de "AREO, S.A.R.L", con privilegio especial, es de 11.722 €.-----

Y expuesto cuanto antecede,-----

**OTORGAN**

**Primero.** - "PROMOCIONES PAL, S.A.", VENDE Y TRANSMITE, el pleno dominio de la finca descrita, a

don **MANUEL VÍCTOR LÓPEZ FERNÁNDEZ**, que la COMPRA Y ADQUIERE, con carácter privativo, como cuerpo cierto y conocido, libre de cargas.-----

**Segundo.**- Es precio de esta compraventa la cantidad de **OCHO MIL EUROS (8.000,00 €)**.-----

Forma y medios de pago:-----

**1.466,00 €** el día \* mediante transferencia bancaria a "ASEMAR CONCURSAL, S.L.", como depósito para participar en la subasta y pago en caso de adjudicación, de la que incorporo copia, donde constan las cuentas de cargo y abono.-----

**6.534,00 €**, en este acto mediante cheque bancario nominativo a nombre de "AREO, S.A.R.L.", destinado al pago de parte de su crédito, del que incorporo testimonio por fotocopia, siendo la cuenta de cargo \* según manifiesta.-----

**Tercero.**- CANCELACIÓN DE HIPOTECA.-----

La mercantil "**AREO, S.A.R.L.**", por su representante, declara que ha recibido los **1.466,00 €** del depósito de la subasta, así como los **6.534,00 €**, en este acto, lo que hace un total de **8.000,00 €** por los que da carta de pago por esa cantidad de su crédito con privilegio especial, pasando el resto del mismo de **3.722,00 €** a crédito ordinario.-----

Por lo anterior cancela totalmente la hipoteca sobre la finca transmitida, y consiente que tal cancelación se inscriba en el Registro de la Propiedad.-----

Todos los gastos e impuestos que se deriven hasta la cancelación registral, incluido la ratificación de la presente, son de cuenta y cargo de la parte compradora.-----

**Cuarto.- CANCELACIÓN DE OTRAS CARGAS.**-----

La finca se vende, como se ha expresado, libre de cargas, por lo que la sociedad vendedora se obliga a solicitar, del Juez encargado del concurso, mandamiento de cancelación de las cargas que pesan sobre la misma, asumiendo la parte compradora todos los gastos e impuestos que se deriven hasta su cancelación registral.-----

**Quinto.-** Todos los honorarios, gastos e impuestos que esta transmisión origina, INCLUSO el Impuesto Municipal sobre Incremento de valor de los Terrenos (Plus Valía) y la ratificación de la

presente, son de cuenta y cargo de la parte compradora.-----

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año en curso, así como los recibos y gastos de comunidad que se pudieran encontrar pendientes son de cuenta y cargo de la parte compradora.-----

Todas estas condiciones constan en el plan de liquidación, bases de la subasta y auto de fecha 28 de mayo de 2020.-----

De conformidad con las condiciones de la subasta, me entregan justificante de pago de los gastos de la subasta, que incorporo a la presente matriz.-----

**Cuarto.**.- La presente operación está sujeta y no exenta del Impuesto Sobre el Valor Añadido, al tipo del 21% sobre la base del precio del inmueble transmitido. Debido a la inversión del sujeto pasivo que opera en virtud de lo prevenido en el artículo 84 Uno 2<sup>a</sup> e) de la Ley 37/1992 del IVA, dicho importe será liquidado ante la Agencia Tributaria por el adquirente.-----

**SOLICITUD FISCAL.**.- Se solicita de la Oficina Liquidadora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados la no

SUJECIÓN de los actos contenidos en la presente escritura al primero de dichos conceptos, de conformidad con lo establecido en el artículo 4º número 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre.-----

COMUNICACIÓN IIVTNU: A los efectos del apartado quinto del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, me requieren a mí, el notario, para que comunique, al ayuntamiento en que radican los inmuebles urbanos, los actos contenidos en la presente escritura sujetos al Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), mediante remisión, vía telemática con firma reconocida, de copia electrónica de la presente.-----

"Protección de datos de carácter personal".- De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), se informa de que los datos personales de los intervenientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervenientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. La finalidad del tratamiento es realizar

las funciones propias de la actividad notarial y la facturación y gestión de clientes, para lo cual se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. La base del tratamiento es el desempeño de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervenientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. La identidad del Delegado de Protección de Datos está publicada en la Notaría.

Así lo dicen y otorgan a mi presencia los Señores comparecientes, a quienes hago las reservas y advertencias legales, en especial las de carácter fiscal.

En particular, y a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que tanto en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados como en el de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana- les incumben en

su aspecto material, formal y sancionador (en especial, plazo de treinta días hábiles para presentación a liquidación, así como la afección de los bienes al pago del impuesto), y de las consecuencias que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.-----

Leída por mí esta escritura ante ellos, en el sentido de informales de su contenido y alcance, previa lectura que manifiestan han realizado de la misma, y enterados de su contenido, la encuentran conforme, la ratifican y firman.-----

De que el consentimiento ha sido libremente prestado, el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los intervinientes y del total contenido de esta escritura, extendida en nueve folios de papel timbrado de la serie FM, el presente y los anteriores en orden correlativo, yo, el Notario, doy fe. -----

