

**NÚMERO**

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

\*

**COMPARCEN**

De una parte, en representación de la sociedad  
vendedora:-----

Don CARMELO GARCIA MATABUENA, mayor de edad,  
casado, jubilado, vecino de Palencia, con domicilio  
a estos efectos en Madrid, Príncipe de Vergara 35,  
(28001) y con D.N.I y N.I.F. número 12.688.559-B .--

Y de la otra, como compradores:-----

Don CESAR CASAS MARTINEZ, mayor de edad,  
soltero, empleado, vecino de Palencia, domiciliado  
en calle Magisterio, nº 2, 3º C, (34005) y con D.N.I  
y N.I.F. número 12.762.343-B .-----

Doña CRISTINA ICIAR CASAS MARTINEZ, mayor de  
edad, soltera, gestor administrativo, vecina de  
Palencia, domiciliada en avenida Simon Nieto nº 18,  
B, local, (34005) y con D.N.I y N.I.F. número  
**71.933.930-G .-----**

**INTERVIENEN**

a) Don **Carmelo García Matabuena** en nombre y representación, como ADMINISTRADOR SOLIDARIO, de la mercantil "**GARVIUMA, S.L.**", con C.I.F. **B-83281949**, domiciliada en Madrid, Príncipe de Vergara 35; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Palencia el veintisiete de marzo de dos mil dos ante el notario Julio Herrero Ruiz con el número 1.266 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 17.513, folio 137, hoja número M-300.861.-----

Su objeto social es:-----

1.- Operaciones inmobiliarias de cualquier naturaleza consistentes tanto en la explotación económica de inmuebles, en régimen de alquiler o a través de cualquier otro sistema o título jurídico que procure su aprovechamiento económico, como en la actividad de compraventa de los repetidos inmuebles, para realizar su valor de cambio por medio de cualquier título jurídico, incluídas también operaciones de adquisición de inmuebles con reserva de derechos de disfrute, aunque sean vitalicios, por el transferente y a cambio de una percepción de renta, aunque sea igualmente vitalicia. -----

2.- La construcción, por cuenta propia o ajena, de toda clase de edificaciones, especialmente viviendas, locales, apartamentos, piscinas y jardines para venta o arrendamiento; adquisición, urbanización, parcelación, uso o arrendamiento y venta de terrenos. -----

3.- La compra, venta, adquisición, suscripción, tenencia y, en general, la contratación de valores o títulos mobiliarios de cualquier clase. -----

Fue nombrado para su citado cargo, por tiempo indefinido, en escritura autorizada en Palencia el nueve de noviembre de dos mil quince por el notario Julio Herrero Ruiz con el número 1.931 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo

17.513, folio 139, hoja M-300.861, inscripción 4<sup>a</sup>.--

Copia autorizada de referida escritura tengo a la vista y, bajo mi responsabilidad, considero suficientes las facultades representativas acreditadas para la compraventa que se instrumenta en la presente escritura.-----

Manifiesta que no tiene noticias de que le hayan sido limitadas, revocadas o suspendidas sus facultades, que la entidad por él representada subsiste con plena capacidad jurídica y que no ha variado ni el objeto social ni el domicilio respecto de los consignados que se han tomado de documento fehaciente presentado.-----

Asimismo manifiesta, a los efectos del artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, que el inmueble que se transmite no constituye un activo esencial de la sociedad, sin que el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado.-----

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, cuyo resultado consta en acta autorizada por mí, en Palencia, el diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, con el número 395 de protocolo, habiéndome manifestado el firmante no haberse modificado el contenido de la misma.-----

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

b) La segunda parte, en su propio nombre y derecho.-----

Los identifico por sus reseñados documentos nacionales de identidad y tienen, según intervienen, a mi juicio, la capacidad legal suficiente para formalizar esta **ESCRITURA DE COMPROVENTA**, y al efecto,-----

#### EXPONEN

"**GARVIUMA, S.L.**" es dueña en pleno dominio, por el título que luego se dirá, de la siguiente finca urbana integrante en régimen de propiedad horizontal de un edificio en **Avenida Simón Nieto, 20, hoy**

número 18-B, en **PALENCIA**:-----

**NÚMERO QUINCE** de la propiedad horizontal.- **LOCAL** en **planta baja**, denominado "local dos", a la **derecha** del portal, con acceso directo e independiente desde la Avenida Simón Nieto.- Mide **ciento sesenta y tres metros ochenta y cinco decímetros cuadrados (163,85 m<sup>2</sup>)** construidos.- Linda: frente, Avenida Simón Nieto; derecha, entrando, edificio de Avenida Simón Nieto 18; izquierda, portal, caja de escalera y dependencias comunes; y fondo lindero fondo general del edificio.-----

**CUOTA DE PARTICIPACIÓN:** cuatro enteros y veinticuatro centésimas de otro entero por ciento (4,24%).-----

**Inscripción:** Registro de la Propiedad de Palencia Número Uno, tomo 3.244, folio 17, finca número 97.418, inscripción 1<sup>a</sup>.-----

**Referencia catastral:** 2529106UM7522N0038RT.-----

Incorporo a la presente matriz testimonio por fotocopia del \*último recibo de contribución, dando

fe de su exacta coincidencia el original.-----

**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 autorizada por el Notario de Palencia, Julio Herrero Ruiz, el quince de mayo del año dos mil doce, con el número 902 de protocolo.-----

**Título.**.- Compra por la mercantil "**VIGARUMA, S.L.**", en escritura autorizada en Palencia, el uno de octubre de dos mil trece, por el notario Julio Herrero Ruiz, con el número 1.694 de protocolo.-----

Por escritura otorgada en Palencia, el diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, ante el notario don Juan Carlos Villamuza Rodríguez, con el número 394 de protocolo, "**GARVIUMA, S.L.**" (sociedad absorbente), adquiere en bloque a título universal, por absorción, todos los elementos integrantes del activo y del pasivo de "**VIGARUMA, S.L.**" (sociedad absorbida), quedando la sociedad absorbente "**GARVIUMA, S.L.**", subrogada en todos los derechos y obligaciones de la absorbida, sin reserva, limitación ni excepción alguna; y la sociedad

absorbida, "**VIGARUMA, S.L.**", disuelta y extinguida sin liquidación; inscrita el día 26 de marzo de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 17.513, folio 139, hoja M-300.861, inscripción 4<sup>a</sup>, en cuanto a la sociedad absorbente; y en el miso Registro Mercantil de Palencia, el día 16 de febrero de 2021, al tomo 450, folio 140, hoja P-6.633, inscripción N, en cuanto a la sociedad absorbida; todo según resulta de copia autorizada de referida escritura que he tenido a la vista.-----

Si fuera legalmente necesario, se solicita la inscripción previa a nombre la sociedad absorbente, siendo todos los gastos que de ello se deriven de cuenta y cargo de la sociedad vendedora.-----

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

En el registro gravada con una hipoteca a favor de "**Banco Santander, S.A.**", cancelada por la entidad acreedora en escritura autorizada por mí, infrascrito Notario, en el día de la fecha, número anterior de protocolo, siendo todos los gastos e

impuestos que se deriven hasta su constatación registral de cuenta y cargo de la vendedora.-----

Afecciones fiscales por autoliquidación.-----

Sin más cargas, gravámenes o limitaciones, aseverando yo, el Notario, que la información registral obtenida el **día veintinueve 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 (pendiente título previo), estado y cargas (pendiente cancelación), 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, bajo su responsabilidad, que se encuentra al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que afecta a la finca, y les advierto expresamente de que la misma 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 se halla al corriente en el pago de los gastos de comunidad de propietarios relativos a la finca que transmite, lo que acredita con Certificación del estado de deudas, de la que dejo incorporada copia 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.-----

**CEE CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.**.- El local se encuentra en bruto, requiriendo de reformas importantes, y por tanto está excluida de la necesidad del certificado, conforme al artículo 2.2. f) del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril.-----

Y expuesto cuanto antecede,-----

**OTORGAN**

**Primero.**.- "**GARVIUMA, S.L.**", VENDE Y TRANSMITE, el pleno dominio de la finca descrita, a don **CESAR CASAS MARTINEZ** y doña **CRISTINA ICIAR CASAS MARTINEZ**, que la COMPRAN Y ADQUIEREN, por mitad y proindiviso, como cuerpo cierto y conocido, libre de cargas, al corriente en el pago de contribuciones e impuestos.-

**Segundo.**.- Es precio de esta compraventa la cantidad de **CIENTO VEINTINUEVE MIL EUROS (129.000,00 €)**, que son abonados en este acto mediante dos cheques bancarios, uno de ellos por importe de \* a favor de "Banco Santander, S.A." destinado a cancelar la hipoteca previa, y otro por importe de \*

a favor de la sociedad vendedora, \*de los que incorporo testimonio, siendo la cuenta de cargo la número \*, según manifiestan /o bien \*de los que incorporo testimonio con carta de liquidación, donde consta la cuenta de cargo.-----

\*\*\*\*renuncia a exención de IVA\*\*\*\*

**Tercero.** - Todos los honorarios, gastos e impuestos que esta transmisión origina, EXCEPTO el Impuesto Municipal sobre Incremento de valor de los Terrenos (Plus Valía), son de cuenta y cargo de la parte compradora.-----

\*El IBI del año en curso es de cuenta y cargo de los vendedores.-----

\*El Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año en curso, se abonará en proporción a los días en que cada una de las partes es titular.-----

COMUNICACIÓN IIVTNU: A los efectos del apartado quinto del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, me requieren a mi, 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 Transmisiones Patrimoniales 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, \* previa renuncia que hicieron al derecho que tenían a leerla por si, del que les advertí, \*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 \* folios . . .-----