



**Maria Teresa Lovera Cañada**

**Notario**

C/Obispo Rey Redondo (La Carrera), 23  
38201 La Laguna ( Sta. Cruz de Tenerife )

Tlfno: 922 31 55 20

Fax: 922 25 90 55

e-mail: lovera@notariado.org

## **ES COPIA SIMPLE**

**NÚMERO: CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE**

**(4.179).** -----

### **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**

Otorgada a por la entidad:

**"INTERMOBILIARIA S.A."**

A favor de la mercantil:

**"AYANTI GESTION, S.L."**

En **La Laguna**, mi residencia, a dieciséis de  
octubre de dos mil veinticuatro.-----

Ante mí, **MARIA TERESA LOVERA CAÑADA**, Notario  
del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias, con  
residencia en la ciudad de la fecha-----

### **C O M P A R E C E N:**

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

**DON JUAN ANTONIO HERNÁNDEZ**, mayor de edad,  
casado, arquitecto técnico, con domicilio a  
estos efectos en Calle Castro, número 40, c.p.

38006, Santa Cruz de Tenerife, titular del  
D.N.I./N.I.F. número 43792267-Z. -----

De otra parte, en representación de la parte  
compradora:-----

**DON LUIS MIGUEL NGALE NGALE**, mayor de edad,  
casado, empresario, vecino de Santa Cruz de  
Tenerife, con domicilio en Calle J.R. Hamilton,  
número 3, c.p. 38001, titular del D.N.I./N.I.F.  
número 45725388-P.-----

**INTERVIENEN:**-----

**1).- DON JUAN ANTONIO HERNÁNDEZ** en nombre y  
representación, como MANDATARIO VERBAL, de la  
sociedad "**INTERMOBILIARIA S.A.**", de duración  
indefinida, domiciliada en Madrid, Paseo de la  
Castellana, nº 29, constituida con fecha 16 de  
febrero de 1976 ante el Notario que fue de  
Madrid Don Manuel de la Cámara Alvarez con el  
número 348 de su protocolo; con **CIF A-28420784**;  
**el cual no se encuentra revocado, ni consta en  
la lista de congelación de fondos ni en lista  
de Registro Concursal**, según resulta de la  
consulta telemática realizada a través de la  
plataforma SIGNO, cuyo justificante dejo  
incorporado a la presente matriz.-----



INSCRITA en el Registro Mercantil I de Madrid, al tomo 4.085 general, 3.311 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 77, hoja numero 31.672, inscripción 1ª. -----

ADAPTÓ sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas en escritura autorizada por el Notario que fue de Madrid, D. Agustín Sánchez Jara, el día 25 de junio de 1992 con el numero 2.162 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. -----

Tiene como objeto: "La adquisición, tenencia, disfrute, enajenación o negociación de toda clase de valores mobiliarios, títulos de crédito, efectos de comercio, documentos de giro y financieros en general y certificados y resguardos...". -----

**No me acredita la representación alegada y se autoriza esta escritura por razones de urgencia en base a lo que dispone el artículo 164 del Reglamento Notarial, por estar conforme**

en ello la otorgante y previa advertencia que le hice, yo, la Notario, de que, la eficacia de esta escritura queda supeditada a la prueba documental de la representación alegada o a la oportuna ratificación.-----

Las partes solicitan expresamente la autorización del presente instrumento, habiendo sido asumida la falta de acreditación de la representación alegada por la parte perjudicada.-----

*A los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la Ley 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades de Capital, manifiesta el representante de la parte transmitente que los inmuebles objeto de la presente escritura no tienen la consideración de activo esencial, en los términos recogidos en dicho precepto---*

**TITULAR REAL:** 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 el día 23 de Julio de 2010, por el Notario de Madrid, Don Jesus



Ortega Fernandez, bajo el número 2.248 de protocolo, manifestando el representante de la no haberse modificado el contenido de la misma.

**2).- DON LUIS MIGUEL NGALE NGALE** en nombre y representación en calidad de ADMINISTRADOR ÚNICO de la entidad de nacionalidad española con denominación "AYANTI GESTION, S.L.", con domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, calle Pedro Alcántara, número 11, 6º-C, C.P. 38002, provincia de Santa Cruz de Tenerife. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Ladislao César Saavedra García-Arango, el día 28 de septiembre de 2020, bajo el número 721 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia, en la Hoja TF-65050, folio 116, Tomo 3698, inscripción 1ª.

Ostenta el C.I.F.: **B-01980358**; el cual no se encuentra revocado, ni aparece en la lista de congelación de fondos ni en lista de Registro

**Concursal**, según resulta de la consulta telemática realizada a través de la plataforma SIGNO, cuyo justificante dejo incorporado a la presente.-----

Constituye su objeto social principal, La compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia, CNAE-2009: 68.10.-----

Fue nombrado para su expresado cargo, que aceptó, por tiempo indefinido, en la escritura de ampliación de capital, modificación estatutaria y cese y nombramiento de administrador, otorgada ante la Notaria de Santa Cruz de Tenerife Doña Aránzazu Aznar Ondoño, el día 24 de marzo de 2.022, con el número 727 de su protocolo, publicada en el registro mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al tomo 3698, folio 118, Hoja TF-65050, inscripción 2ª.-----

Invoca la íntegra vigencia de las facultades que resultan de su cargo.-----

He tenido a la vista copia autorizada de la escritura de nombramiento del compareciente así como de la constitución de la sociedad, y de la que resulta que a mi juicio, se encuentra



suficientemente legitimado para este acto, en virtud de las facultades que legal y estatutariamente corresponden al cargo que ostenta, aseverándome la íntegra vigencia del mismo, así como la subsistencia de la vida legal de la entidad que representa.-----

***A los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la Ley 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades de Capital, manifiesta el representante de la parte adquirente que los inmuebles objeto de la presente escritura no tienen la consideración de activo esencial, en los términos recogidos en dicho precepto.-----***

**TITULARIDAD REAL.-** Yo, la 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, tras la modificación por Real Decreto-Ley 11/2.018 de 31 de agosto, al haber consultado la Base de

Datos de Titular Real, a través de SIGNO y el representante de la entidad jurídica manifiesta que la información obtenida a través de SIGNO es **CORRECTA (manifestada)**, según resulta de acta autorizada por la Notario de Santa Cruz de Tenerife, Doña Aránzazu Aznar Ondoño, en el día 24 de marzo de 2022 de julio de dos mil veinte, número 728 de protocolo, copia del cual me exhibe, manifestando de forma expresa que refleja fielmente la identidad del titular real de la persona jurídica representada al día de hoy, no habiendo sufrido alteración alguna la escritura orgánica de la sociedad. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, administrativas y de orden social, yo, la Notario, hago constar, que a mi juicio y bajo mi responsabilidad, según resulta del documento auténtico reseñado, cuya copia autorizada he tenido a la vista, se encuentra suficientemente facultada para el otorgamiento de la presente escritura.-----

Les he identificado por sus documentos de identidad reseñados, y tienen, a mi juicio, la



aptitud y discernimiento necesarios, según concurren, para comprender el contenido y alcance de la presente escritura de **COMPRAVENTA**, y a tal fin, -----

**EXPONEN**

**I.-** Que la entidad "**INTERMOBILIARIA S.A.**", es dueña del pleno dominio de las siguientes fincas: -----

**1).- URBANA: FINCA NÚMERO OCHO. LOCAL COMERCIAL**, en la planta primera por la Avenida del Paso y Planta de Sótano -2 por la calle superior, del edificio sito en el término municipal de **LA LAGUNA**, en la Avenida El Paso, número veintitrés, y calle superior, del Polígono Los Majuelos, **distinguido a efectos internos con el número 7 con acceso directo desde la Avenida de El Paso**, con una superficie total construida de DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, en los que se incluye un altillo sobre la rampa

de acceso a los garajes y linda: al frente o Este, por donde tiene su acceso con la Avenida de El Paso; a la izquierda entrando, con el local de la izquierda de esta planta o finca número siete de esta división; al fondo, con la calle superior; y a la derecha, en parte con zona peatonal, y en parte con caja de escalera del portal B. Un trastero en la azotea del bloque I, señalado con el mismo número del local a efecto internos 7, que mide aproximadamente veintisiete metros con diecisiete decímetros cuadrados, y tiene su acceso por el portal C. -----

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en la cargas, beneficios y elementos comunes del Edificio de TRES ENTEROS CON NOVENTA Y SEIS CENTESIMAS POR CIENTO.-----

**INSCRIPCIÓN:** Consta inscrita a nombre de su anterior titular en el Registro de la Propiedad de La Laguna 2, al tomo 2589, libro 386, folio 104, finca número 19.220 de La Laguna, inscripción 11ª, CRU 38011000687354.-----

**VALOR:** [REDACTED] [REDACTED] ---

**Valor de referencia:** NO EXISTE, según



consulta que he realizado en la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro, que uno a esta matriz.-----

**2).- URBANA: FINCA NÚMERO TREINTA Y CUATRO.**

**LOCAL DE OFICINA**, en la planta de sótano -1 del **Bloque II**, del edificio sito en el término municipal de **LA LAGUNA**, en la **Avenida El Paso**, número **veintitrés**, y calle superior, del Polígono Los Majuelos, **distinguido a efectos internos con el número 1**, con acceso desde las peatonales izquierda y derecha por medio de pasillo común, con una superficie total construida de **TREINTA METROS CON TREINTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS**; y linda: al frente o Este, por donde tiene su acceso, con pasillo; a la izquierda entrando, con peatonal izquierda; al fondo, con la calle superior; y a la derecha, con la caja de escalera del portal E.

**CUOTA:** Le corresponde una cuota de participación en la cargas, beneficios y

elementos comunes del Edificio de CERO ENTEROS  
CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMAS POR CIENTO. --

**INSCRIPCIÓN:** Consta inscrita a nombre de su  
anterior titular en el Registro de la Propiedad  
de La Laguna 2, al tomo 2589, libro 386, folio  
105, finca número 19.246 de La Laguna,  
inscripción 11ª, CRU 38011000687613. -----

**VALOR:**      ■      ■      ■      ■      ■  
■. -----

**Valor de referencia:** NO EXISTE, según  
consulta que he realizado en la Sede  
Electrónica de la Dirección General de  
Catastro, que uno a esta matriz. -----

**3).- URBANA: FINCA NÚMERO TREINTA Y CINCO.**  
**LOCAL DE OFICINA,** en la planta de sótano -1 del  
**Bloque II,** del edificio sito en el término  
municipal de LA LAGUNA, en la Avenida El Paso,  
número veintitrés, y calle superior, del  
Polígono Los Majuelos, **distinguido a efectos  
internos con el número 2,** con acceso desde las  
peatonales izquierda y derecha por medio de  
pasillo común, con una superficie total  
construida de CUARENTA Y SEIS METROS CON DOCE  
DECÍMETROS CUADRADOS; y linda: al frente o



Catastro, que uno a esta matriz.-----

**4).- URBANA: FINCA NÚMERO TREINTA Y SEIS.**

**LOCAL DE OFICINA**, en la planta de sótano -1 del Bloque II, del edificio sito en el término municipal de LA LAGUNA, en la Avenida El Paso, número veintitrés, y calle superior, del Polígono Los Majuelos, **distinguido a efectos internos con el número 3**, con acceso desde las peatonales izquierda y derecha por medio de pasillo común, con una superficie total construida de SESENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS; y linda: al frente o Este, por donde tiene su acceso, con pasillo; a la izquierda entrando, con la oficina de la izquierda de esta misma planta y bloque o finca número treinta y cinco de esta división; al fondo, con la calle superior; y a la derecha, con la caja de escalera del portal F. -----

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en la cargas, beneficios y elementos comunes del Edificio de CERO ENTEROS CON NOVENTA CENTESIMAS POR CIENTO.-----

**INSCRIPCIÓN:** Consta inscrita a nombre de su anterior titular en el Registro de la Propiedad



de La Laguna 2, al tomo 2589, libro 386, folio 107, **finca número 19.248 de La Laguna**, inscripción 11ª, CRU 38011000687637.-----

**VALOR:** [REDACTED]

[REDACTED].-----

**Valor de referencia:** NO EXISTE, según consulta que he realizado en la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro, que uno a esta matriz.-----

**5).- URBANA: FINCA NÚMERO TREINTA Y SIETE.**

**LOCAL DE OFICINA**, en la planta de sótano -1 del **Bloque II**, del edificio sito en el término municipal de **LA LAGUNA**, en la **Avenida El Paso**, **número veintitrés**, y calle superior, del Polígono Los Majuelos, **distinguido a efectos internos con el número 4**, con acceso desde las peatonales izquierda y derecha por medio de pasillo común, con una superficie total construida de **CINCUENTA Y SIETE METROS CON VEINTITRES DECÍMETROS CUADRADOS**; y linda: al

frente o Este, por donde tiene su acceso, con pasillo; a la izquierda entrando, con caja de escalera del portal F; al fondo, con la calle superior; y a la derecha, con la oficina de la derecha de esta misma planta y bloque o finca número treinta y ocho de esta división. -----

**CUOTA:** Le corresponde una cuota de participación en la cargas, beneficios y elementos comunes del Edificio de CERO ENTEROS CON OCHENTA Y DOS CENTÉSIMAS POR CIENTO.-----

**INSCRIPCIÓN:** Consta inscrita a nombre de su anterior titular en el Registro de la Propiedad de La Laguna 2, al tomo 2589, libro 386, folio 108, **finca número 19.249 de La Laguna**, inscripción 11ª, CRU 38011000687644.-----

**VALOR:** [REDACTED]

[REDACTED] -----

**Valor de referencia:** NO EXISTE, según consulta que he realizado en la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro, que uno a esta matriz.-----

**6).- URBANA: FINCA NÚMERO TREINTA Y OCHO.**  
**LOCAL DE OFICINA,** en la planta de sótano -1 del **Bloque II,** del edificio sito en el término



municipal de LA LAGUNA, en la Avenida El Paso, número veintitrés, y calle superior, del Polígono Los Majuelos, **distinguido a efectos internos con el número 5**, con acceso desde las peatonales izquierda y derecha por medio de pasillo común, con una superficie total construida de CINCUENTA Y SIETE METROS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS; y linda: al frente o Este, por donde tiene su acceso, con pasillo; a la izquierda entrando, con la oficina de la izquierda de esta misma planta y bloque o finca número treinta y siete de esta división; al fondo, con la calle superior; y a la derecha, con la caja de escalera del portal G. CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en la cargas, beneficios y elementos comunes del Edificio de CERO ENTEROS CON OCHENTA Y TRES CENTÉSIMAS POR CIENTO.-----

**INSCRIPCIÓN:** Consta inscrita a nombre de su anterior titular en el Registro de la Propiedad

de La Laguna 2, al tomo 2589, libro 386, folio 109, finca número 19.250 de La Laguna, inscripción 11ª, CRU 38011000687651.-----

**VALOR:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED].-----

**Valor de referencia:** NO EXISTE, según consulta que he realizado en la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro, que uno a esta matriz.-----

**DATOS COMUNES A TODAS LAS FINCAS:**-----

**TÍTULO:** Adquiridas por ADJUDICACIÓN en virtud de decreto del procedimiento de ejecución hipotecaria, seguido en el Juzgado de Primera Instancia N°1 (antiguo mixto n°1), procedimiento 25/2014, de fecha 14 de diciembre de 2023.-----

Al día de la fecha, las fincas objeto del presente contrato, no constan todavía inscritas a favor de Intermobiliaria, S.A. en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Cristóbal de La Laguna, manifestando la vendedora que es titular de las fincas descritas y objeto del presente contrato, tras su adjudicación en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 25/2014



seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de San Cristóbal de La Laguna, en el que se ha emitido Testimonio del Decreto de Adjudicación a favor de la sociedad Intermobiliaria, S.A., documentación que ha sido presentada en Registro de la Propiedad, así como el oportuno mandamiento para la cancelación de la Hipoteca a favor de Bankinter que actualmente consta como carga, **y ello tal y como se desprende de las anotaciones contenidas en el libro diario de la información registral que se acompaña.** -----

La parte compradora acepta la transmisión y formalización de la presente escritura sin la inscripción registral a nombre de la transmitente así como el estado de cargas en el que se encuentra (las cuales quedarán canceladas una vez se lleve a cabo la inscripción a favor de Intermobiliaria); y en consecuencia, la compradora manifiesta que

reconoce y acepta expresamente el título en virtud del cual el vendedor ha devenido titular de las fincas registrales que se transmiten; estableciendo que una vez se haya procedido a la inscripción a favor de Intermobiliaria, S.A., el hoy adquirente tramitará debidamente la inscripción de las fincas que adquiere a su nombre en el Registro de la Propiedad correspondiente.-----

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Son las siguientes:

**2688401CS7428N00080I - número de identificación interna 7-, 2688401CS7428N0034EW - número de identificación interna 1-, 2688401CS7428N0035RE - número de identificación interna 2-, 2688401CS7428N0036TR - número de identificación interna 3-, 2688401CS7428N0037YT - número de identificación interna 4- Y 2688401CS7428N0038UY - número de identificación interna 5-,** así resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que yo, la Notario, doy fe de que, bajo mi responsabilidad, he obtenido por los procedimientos telemáticos habilitados y, de conformidad con el artículo 6.6 de la



Resolución de fecha 28 de abril de 2.003, de la D.G. del Catastro; certificaciones que han sido solicitadas a efectos del presente otorgamiento, la cual incorporo a esta matriz. Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro. -----

**CARGAS Y GRAVÁMENES.** - La/s finca/s descrita/s se encuentra/n **gravada/s con las cargas y gravámenes** y en los términos que resultan de las notas simples informativas solicitadas al efecto, que la parte compradora declara conocer, y que quedan unidas a la presente matriz, dándose aquí por reproducidos en aras de la brevedad. -----

**IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES.** -----

Respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en cuanto al estado de deuda y la afección al

pago del citado impuesto, declaran los comparecientes que la finca objeto de esta escritura se encuentra al corriente en el pago de dicho impuesto. Hago la advertencia de que quedará la finca afectada al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera estar pendiente.

**"INTERMOBILIARIA S.A."** se hará cargo del IBI que pueda haber pendiente y le sean legalmente exigibles una vez que el organismo competente haga la derivación como responsables subsidiarios-----

**SITUACIÓN POSESORIA:** En cuanto a la situación posesoria de las fincas objeto de la presente compraventa, manifiesta el Vendedor que ha solicitado que se le ponga en posesión de las mismas, a través del procedimiento de Ejecución Hipotecaria seguido para su adjudicación a favor de la vendedora, con número 25/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de San Cristóbal de La Laguna, sin que hasta el momento se haya obtenido la misma.-----

Manifiesta así la parte vendedora que hasta



el momento no ha obtenido posesión de los inmuebles descritos y objeto de la presente compraventa, circunstancias que el vendedor ha comunicado al comprador, quien expresamente lo reconoce, asume y acepta con entera indemnidad para la vendedora; y manifiesta expresamente el comprador que con posterioridad a la formalización de la escritura de compraventa, solicitará la sucesión procesal en el procedimiento mencionado con el fin de que se entiendan con él las sucesivas diligencias, bien designando para ello y a su elección abogado y procurador que le represente, bien continuando con la dirección letrada designada hasta el momento, asumiendo por tanto los gastos y honorarios devengados por dichos profesionales desde la fecha de la citada sucesión. -----

Los derechos que correspondan por el defectuoso funcionamiento de la Administración

de Justicia consecuencia del retraso en la toma de posesión de la finca, se ceden a la parte compradora.-----

**SITUACION URBANISTICA:**-----

Manifiesta la parte vendedora que la finca de que forma parte los locales no está incurso en áreas de tanteo y retracto en los términos previstos en la legislación urbanística, ni afecta a actuación urbanística alguna.-----

**ARRENDAMIENTOS.** Libres de ellos, según manifiestan.-----

**GASTOS DE COMUNIDAD.-** En cumplimiento del artículo 9, 1º, e) y demás preceptos de la Ley 8/1999, de 6 de Abril, la parte transmitente manifiesta bajo su responsabilidad, que no adeuda cantidad alguna por gastos generales de la comunidad de Propietarios, por gastos derivados de obras de conservación necesarias ni por gastos y devengados derivados de mejoras no necesarias pero vinculantes para el transmitente. -----

Asimismo manifiesta que no existen derramas por mejoras no necesarias vinculantes para el transmitente y que vayan a hacerse exigibles



con posterioridad a la transmisión.-----

Advierto a la parte vendedora de su obligación de comunicar esta transmisión, a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad operado en virtud de esta escritura y de las consecuencias que se producirán en caso de incumplimiento. -----

**ACTIVIDADES CONTAMINANTES.**- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y en el artículo 8.1 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, la parte Vendedora manifiesta que, durante el tiempo que ha sido titular del inmueble objeto de la

presente Compraventa, no ha recibido ninguna noticia o reclamación sobre responsabilidad medioambiental en relación con el mismo. Asimismo se hace constar que durante el tiempo en que la parte vendedora ha sido propietaria del inmueble objeto de la presente compraventa, no se ha desarrollado ninguna actividad que pudiera resultar potencialmente contaminante.-

**INFORMACIÓN REGISTRAL:** La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores resulta de las manifestaciones de la parte transmitente, y de nota simple del Registro de la Propiedad, **obtenida el mismo día y hora del presente otorgamiento**, por vía telemática, de conformidad con lo previsto en el artículo 175 del Reglamento Notarial; la reseñada nota simple, yo, la Notario tengo a la vista y dejo unida a esta matriz. **Advirtiendo expresamente yo, la Notario, que la referida Nota tiene valor puramente informativo, carece de valor acreditativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador por los daños**



ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición.-----

**ADVERTENCIA.-** No obstante lo anterior, yo, la Notario advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre la información registral antes expresada. -----

**CERTIFICACION ENERGETICA.**-----

De acuerdo con lo previsto en el 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, advierto a los comparecientes de la obligación de informar de la existencia y necesaria puesta a disposición y exhibición del certificado de eficiencia energética del edificio donde enclava la finca que se transmite en este acto, a lo que me manifiestan expresamente la vendedora que al no haber

tomado posesión de las fincas objeto no tiene dicho documento, EXONERANDO el comprador a aquella de tal requisito, advirtiéndole yo, la Notario que conforme a la Disposición adicional duodécima de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana constituye una INFRACCION GRAVE, así como de sus consecuencias.-----

**II.-** Que llevando a efecto lo que tiene convenido formalizan esta escritura con arreglo a las siguientes.-----

### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-** La entidad "INTERMOBILIARIA S.A.", por medio de su representante en este acto, VENDE Y TRANSMITE las fincas antes descritas, con cuantos derechos, usos, servidumbres y servicios, le sean inherentes y accesorios, al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, todos ellos limitados a la legislación vigente, como cuerpo cierto a la mercantil "AYANTI GESTION, S.L.", que según se encuentra representada, las COMPRA Y ADQUIERE, en pleno dominio.-----



**SEGUNDA.-** El precio de esta compra venta es el de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] -----

Dicha cantidad declara la parte vendedora haberla recibido de la compradora en este acto, por medio de un cheque bancario nominativo de la entidad BANKINTER SA, procedente de la cuenta corriente de los compradores en dicha entidad número 0128 0852 62 10/005457.5 y del que deduzco fotocopia que queda unida a esta matriz.-----

La parte vendedora otorga carta de pago por la totalidad del precio.-----

**TERCERA.-** La parte compradora declara conocer y aceptar la situación y estado físico, jurídico y urbanístico actuales de la finca que se transmite, circunstancias que la parte compradora acepta con entera indemnidad para la entidad vendedora. -----

La parte compradora renuncia a cualquier

reclamación por vicios ocultos o manifiestos de la propia finca, referidos a una falta, defecto o vicio de su construcción, instalaciones y servicios, como por su situación urbanística.

La finca se transmite como cuerpo cierto, delimitado por los linderos que lo concretan y lo determinan; en consecuencia las partes contratantes renuncian desde ahora en lo menester a las acciones que pudieran corresponderles, en los casos en que hubiera diferencia en más o en menos, entra la realidad física y la superficie registral y/o catastral.

**CUARTA.-** La parte compradora declara conocer y acepta en todas sus partes, el régimen y normas de comunidad por que se rige el edificio del que forma parte la finca descrita. -----

**QUINTA.- GASTOS:** Se pacta expresamente, que todos los gastos e impuestos que se deriven de la presente escritura (Notario, Registro de la Propiedad e impuesto de Actos Jurídicos Documentados), serán de cuenta y cargo **de la parte compradora.** -----

En cuanto al Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana,



(antiguo Plus Valía), hacen constar que será de cuenta y cargo de **la parte vendedora**. -----

Advierto expresamente a los comparecientes, del plazo de treinta días hábiles, par la presentación de la declaración del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos y sobre las responsabilidades en que incurren por la falta de presentación de dicha declaración.

**SEXTA.- RENUNCIA A LA EXENCIÓN DE I.G.I.C.-**

La parte transmitente, como sujeto pasivo del I.G.I.C., y al amparo del artículo 50, punto Cinco de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de la Comunidad Autónoma de Canarias, RENUNCIA a la exención establecida en dicha Ley para la presente entrega, y así lo comunica en el presente acto a la parte adquirente. -----

Dicha renuncia se realiza a solicitud de la parte adquirente, quien en este acto y bajo su responsabilidad declara y pone en conocimiento de la transmitente que tiene la condición de

sujeto pasivo del I.G.I.C., que actúa en el ejercicio de sus actividades empresariales, y que tiene derecho a la deducción total del impuesto soportado por la presente escritura ya que la adquisición realizada se encuentra dentro de las operaciones ordinarias de la sociedad compradora, lo que notifica expresamente al transmitente.-----

En consecuencia, la parte adquirente hace constar y reconoce que, conforme al art. 19.1.2º, letra g), de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de Modificaciones de los Aspectos Fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, en su redacción dada por la Ley 7/2012 de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, se ha producido la inversión en la parte adquirente de la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto, por lo que asume expresamente la obligación de liquidación de la cuota de dicho impuesto devengada por esta operación,



liberando a la parte transmitente de toda responsabilidad al respecto. -----

**REQUERIMIENTO COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO.**

Los señores comparecientes me requieren a mí, el Notario para que, **a los efectos de dar cumplimiento a la obligación recogida en el artículo 110.6 b) de la LRHL**, se proceda a presentar copia simple de la presente escritura, por vía telemática, al Ayuntamiento DONDE se ubica la finca transmitida, e incorpore, mediante diligencia, justificante o resguardo de la comunicación. -----

**PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO REGISTRAL POR VIA TELEMATICA.** -----

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, la Notario autorizante expedirá copia autorizada electrónica de este instrumento público y la presentará telemáticamente en el Registro

competente, a través del Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado, interesándose del Registrador de la Propiedad que de curso al procedimiento registral, de conformidad con lo dispuesto por el citado precepto y sus concordantes de la misma Ley y de la Ley Hipotecaria y su Reglamento de ejecución, dejándose constancia a efectos del citado procedimiento, de los siguientes extremos:-----

1.- Que la copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante conforme al art.17 bis 5 de la Ley 28 de mayo de 1.862 del Notariado y al art.224.4 del Reglamento Notarial, con la única y exclusiva finalidad, solo para la cual será válida, de su remisión al Registro de la Propiedad, a efectos de causar asiento de presentación posterior inscripción del negocio con trascendencia real formalizado.-----

2.- Que la calificación del título habrá de ser global y unitaria, de conformidad con los artículos 258.5 de la L.H. y 127 de su Reglamento, de modo que deberán incluirse en la



misma todos los defectos apreciados, aunque sea la falta de acreditación de la autoliquidación tributaria, de conformidad con Resolución de la DGRN de 31 de enero de 2.007. -----

3.- Que, como consecuencia de lo indicado en anterior apartado 1, queda expresamente excluida de la finalidad de la copia electrónica que expedirá el Notario autorizante, la liquidación con base a ella del impuesto correspondiente. -----

Dicha liquidación se realizará en virtud de la copia autorizada en soporte papel, cuya expedición solicitan de mí, la Notario, los comparecientes. -----

Una vez acreditado el pago del Impuesto, se despachará asiento correspondiente con la copia electrónica, conforme a lo dispuesto en el artículo 428 del RH, solicitándose del Registro que se extienda al pie de la copia en soporte papel la nota a que se refiere el artículo 588

del RH, sin perjuicio de la preceptiva notificación telemática de la inscripción al Notario autorizante. -----

4.- Que el Registrador de la Propiedad podrá únicamente trasladar a papel la copia autorizada electrónica para incorporarla a sus expedientes o archivos, quedando en todo caso prohibida su exhibición, cesión o circulación y la certificación de su contenido. -----

**PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DE ACUERDO  
CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE** -----

Identifico a los señores comparecientes por sus documentos de identidad antes consignados, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando los comparecientes informados de lo siguiente:-----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del



blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose los otorgantes obligados a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.-----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones

Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.---

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.-----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda.-----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en **calle Obispo Rey Redondo, nº 23, 1º-C, San Cristóbal de La Laguna, provincia de Santa Cruz de Tenerife**. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----



Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.-----

**=OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION=**-----

**Así lo dicen y otorgan. Hago las 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, de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones, **y del significado,**

**consecuencias y efectos del valor de referencia en relación a la liquidación/autoliquidación del impuesto devengado en la presente, así como en su caso, su relación con el valor declarado.**

Hago las reservas y advertencias legales pertinentes y las exigidas por la Legislación Tributaria y, en especial el contenido del Real Decreto 828/1.995 de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, como son entre otras: las del Artículo 5.1.2.3 y 4. sobre afección de los bienes transmitidos; las del artículo 21 sobre comprobación y diferencias de valor; las del artículo 33.3, sobre transmisiones de bienes inmuebles; y las del artículo 102. 1, párrafo primero, sobre plazo de presentación.-----

Asimismo, advierto del contenido del Artículo 111 punto 6 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, del plazo para la presentación de la declaración del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y de las responsabilidades por falta de



presentación. -----

Los comparecientes ejercen el derecho a leer por sí esta escritura, y además de leída por mí, íntegra y en alta voz, se ratifican en su contenido, y habiendo quedado debidamente informados del contenido de este instrumento, prestan su consentimiento y lo firman. -----

De identificar a los comparecientes por sus documentos de identidad reseñados en la comparecencia, que me han sido exhibidos, de que los comparecientes, a mi juicio, según intervienen, tienen capacidad y están legitimados para el presente otorgamiento, de que el consentimiento ha sido libremente prestado por los comparecientes, los cuales han quedado debidamente informados del contenido de este instrumento, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada de los comparecientes, y de cuanto consigno en este Instrumento Público,

Están las firmas de los comparecientes. Signado, firmado y rubricado: MARIA TERESA LOVERA CAÑADA. Está el sello de la notaría.-----

This image shows a full page of white paper with ten sets of horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. Each set consists of three parallel lines spaced evenly down the page, providing a guide for letter height and placement. The lines are light gray and extend across the entire width of the page.

**EUROPA**



**NOTARIO**