

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

NÚMERO _____

En **MADRID**, mi residencia a dieciocho de Diciembre del año dos mil doce. _____

Ante mí, _____

, Notario del Ilustre Colegio de **MADRID**. _____

=== COMPARECEN ===

De una parte: _____

DON RUDY VALNER, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, casado, con domicilio a estos efectos

esta matriz. -

De otra parte: _____

LOS CÓNYUGES DON JAIME-IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ y DOÑA MARIA-LOURDES CAVERO MESTRE, mayores de edad, funcionario y economista respectivamente, casados bajo el régimen económico matrimonial de separación absoluta de bienes, vecinos de Madrid.

Dicho régimen económico matrimonial fue pactado mediante escritura de Capitulaciones Matrimoniales

=== INTERVIENEN ===

1.- **DON RUDY VALNER**, en nombre y representación de la Compañía norteamericana denominada "**COAST INVESTORS LLC**", con domicilio registral en el Estado de Delaware (Estados Unidos de América), ;

que me exhibe en este acto, y del que deduzco fotocopia que dejo unida a esta escritura.-----

Con número de identificación-----

Tiene N.I.F. de no residente en España número-----, y domicilio fiscal en-----

De dichos documentos deduzco fotocopia que **dejo unida a la presente.**-----

De dicha documentación, que tengo a la vista, resulta que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, el compareciente tiene facultades de representación suficientes para el otorgamiento de la presente **ESCRITURA DE COMPRAVENTA.**-----

Me asegura el compareciente la vigencia de su cargo, así como que los datos de identificación de la persona jurídica por él representada, no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente presentado.-----

Asimismo, a los efectos oportunos me aporta el compareciente un poder especial conferido a su favor para la venta de los inmuebles objeto de esta escritura, redactado en idioma inglés y sin traducción jurada, que consta asimismo sin apostillar, no obstante lo cual, a instancia del compareciente y a los efectos oportunos, **dejo unido a la presente por fotocopia.**-----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación que impone el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, manifestándome el/los compareciente/s:-----

- Que actúa/n materialmente en el único concepto que se ha hecho constar en la intervención del presente instrumento, y no por cuenta de terceros no contemplados que sean titulares reales de la relación de negocio u operación conforme a dicha ley,-----

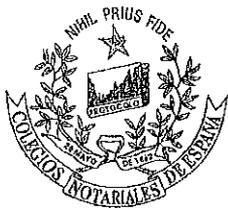
- Que la determinación del titular real a que se refiere el mencionado precepto legal se realiza en unidad de acto con este otorgamiento, mediante acta autorizada por mí.-----

2.- LOS CÓNYUGES DON JAIME IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ y DOÑA MARIA LOURDES CAVERO MESTRE, en su propio nombre y derecho.-----

Les identifico por sus documentos de identidad anteriormente reseñados.-----

Tienen a mi juicio capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **COMPRAVENTA** y en consecuencia:-----

=== EXPONEN===



I. Que "COAST INVESTORS LLC" es dueña, en pleno dominio, de las siguientes finca y participaciones indivisas de finca:--
1.- URBANA: FINCA NUMERO - VIVIENDA TIPO

componen el conjunto urbanístico denominado **"URBANIZACION ALHAMBRA DEL GOLF, FASE III", en término municipal de Estepona, provincia de Málaga.**

Radicada al frente según se sale del ascensor, compuesta de recibidor, salón-comedor, cocina, lavadero, pasillo, tres dormitorios, tres baños, un aseo y terrazas con una superficie de ciento doce metros cuadrados. Tiene una total superficie construida con inclusión de zonas comunes de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados.

Linda: Al frente, con rellano de planta y ascensor, cubierta del edificio, zonas comunes; por su izquierda entrando, con zonas comunes del Conjunto; al fondo con zonas comunes del conjunto, y por su derecha con zonas comunes del Conjunto y fachada Norte del Bloque del Conjunto.

Le pertenece a esta vivienda la **terraza solarium**, ubicada en la planta ático del edificio, a la que se accede a través de una escalera que parte desde una de las terrazas de esta vivienda, tiene una superficie de doscientos treinta y ocho metros cuadrados, siendo sus linderos los mismos que los de la vivienda a la que pertenece, haciéndolo además en parte con cubiertas del edificio y con cuarto de máquinas de aire acondicionado.

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes del Conjunto de **2,36 por ciento**, y en su portal de **31,70 por ciento.**

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número

2.- Diversas participaciones indivisas (6,04%, 2,259% 5,771%, 2,259%, 5,575% y 1,496%, que luego se concretan y determinan), de la siguiente finca:

FINCA NUMERO

componen el conjunto urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN ALHAMBRA DEL GOLF, FASE III", en término municipal de Estepona (Málaga).**

Tiene su acceso a través de rampa de entrada situada en el lindero Oeste del solar, con puerta de entrada por fachada Sur del

bloque del Conjunto. Se compone de plazas de garajes, trasteros, dos salas de máquinas, aljibe, cuarto de grupo de presión y dos caja de escaleras y ascensores que comunican con cada bloque individualmente. Tiene una total superficie construida de seiscientos setenta y un metros con once decímetros cuadrados, y con inclusión de elementos comunes de setecientos treinta y cuatro metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados.

Linda por todos sus vientos con subsuelo del Conjunto.

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes del Conjunto de 1,93 por ciento.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad

Las participaciones citadas se concretan del siguiente modo:--

- La participación indivisa de **6,04%**, en la plaza de garaje número que tiene la siguiente descripción: -----

GARAJE señalado con el número : con una superficie aproximada de veinticuatro metros con setenta decímetros cuadrados, perfectamente delimitados en dicha planta, por medio de señales gráficas hechas en el suelo, y cuyos linderos son: por su frente, con calle de acceso y maniobra; por su derecha entrando, con garaje por su izquierda, garaje número : y por su fondo, trastero número FINCA |

- La participación indivisa de **2,259%**, en el trastero que tiene la siguiente descripción:-----

TRASTERO señalado con el con una superficie aproximada de nueve metros con veinticuatro decímetros cuadrados, perfectamente delimitados en dicha planta, por medio de señales gráficas hechas en el suelo, y cuyos linderos son: por su frente, por donde tiene su acceso, por su derecha entrando, muro de cerramiento; por su izquierda, trastero número y por su fondo, con muro de cerramiento.

- La participación indivisa de **5,771%**, en la plaza de garaje que tiene la siguiente descripción: -----

GARAJE señalado con el , con una superficie aproximada de veintitres metros con sesenta decímetros cuadrados, perfectamente delimitados en dicha planta, por medio de señales gráficas hechas en el suelo, y cuyos linderos son: por su frente, calle de acceso y maniobra; por su derecha entrando, garaje número por su izquierda, garaje número ; y por su fondo, trastero número.

- La otra participación indivisa de **2,259%**, en el trastero número que tiene la siguiente descripción: -----

TRASTERO señalado con el número , con una superficie aproximada de nueve metros con veinticuatro decímetros cuadrados, perfectamente delimitados en dicha planta, por medio de señales gráficas hechas en el suelo, y cuyos linderos son: por su frente, por donde tiene su acceso, garaje número por su derecha entrando, trastero número por su izquierda y por su fondo, con muro de



cerramiento. _____

- La participación indivisa de **5,575%**, en la plaza de garaje número _____ que tiene la siguiente descripción: _____

GARAJE señalado con el número _____ con una superficie aproximada de veintidos metros con ochenta decímetros cuadrados, perfectamente delimitados en dicha planta, por medio de señales gráficas hechas en el suelo, y cuyos linderos son: por su frente, calle de acceso y maniobra; por su derecha entrando, garaje número _____ por su izquierda, trastero número _____ muro de cerramiento; y por su fondo, muro de cerramiento. _____

- La participación indivisa de **1,496%**, en el trastero número _____ que tiene la siguiente descripción: _____

TRASTERO señalado con el número _____ con una superficie aproximada de seis metros con doce decímetros cuadrados, perfectamente delimitados en dicha planta, por medio de señales gráficas hechas en el suelo, y cuyos linderos son: por su frente, por donde tiene su acceso, con calle de acceso y maniobra y garaje número _____ por su izquierda, calle de acceso y maniobra; por su derecha entrando y por su fondo, con muro de cerramiento. _____

DATOS COMUNES: _____

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, según manifiesta la parte titular, a excepción de lo siguiente: _____

1.- Ambas fincas descritas, gravadas con una servidumbre de colocación de tubería, por procedencia de la finca matriz. _____

2.- La vivienda descrita bajo el número _____, gravada con una ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO letra A. Según la anotación _____

_____ y en virtud de mandamiento administrativo, expedido en Estepona, por el PATRONATO DE RECAUDACION DE ESTEPONA, el 11 de Julio de 2011, en Procedimiento Apremio, _____, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una Anotación de Embargo Administrativo a favor de AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA por la suma de **TRES MIL TRESCIENTOS ONCE EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (3.311,49 €)** de principal, más **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (1.476,10 €)** de intereses y costas, con un recargo de apremio de **SEISCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS Y TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (662,30 €)**. Se ha expedido Certificación de Cargas, dimanante de Expediente de

Apremio, seguido a instancias del Patronato de Recaudación Provincial de Eslepona, extendiéndose nota con arreglo al art. 143 del Reglamento Hipotecario, en relación con el art. 84.2 del Reglamento General de Recaudación, en virtud del mandamiento expedido con fecha once de Julio de dos mil once, presentado el veintidós de Julio del mismo año.-----

De todo ello las representantes de la entidad acreedora declaran quedar enteradas y conformes.-----

Libre de otras cargas y gravámenes, según manifiesta la parte titular y se deduce del contenido de la información registral unida a que se hace referencia posteriormente.-----

INFORMACIÓN CATASTRAL: Conforme al artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, Ley del Catastro Inmobiliario, yo, el Notario, **dejo incorporada a esta matriz** certificación catastral, descriptiva y gráfica, obtenida por mí, el Notario, por vía telemática, en la que constan los datos relativos a la/s finca/s descrita/s. **(Documento unido).**-----

A mi requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, Ley del Catastro Inmobiliario, la parte propietaria declara que en términos generales existe identidad entre la realidad física de la/s finca/s y la que resulta de la/s certificación/ones catastral/es citada/s, pero que no tiene/n un conocimiento exhaustivo, técnico y detallado suficiente para precisar con exactitud la superficie de la parcela y de la edificación, por lo que manifiesta/n su voluntad contraria a que se inicie, a mi instancia, un procedimiento de subsanación de hipotéticos errores en el Catastro.-----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES: En cuanto al **estado de deuda y la afección al pago del Impuesto Sobre Bienes inmuebles**, declara la parte transmitente que la/s finca/s objeto de esta escritura se encuentra/n al corriente en el pago de dicho impuesto. Hago la advertencia de que quedará/n la/s finca/s afecta/s al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles que pudiera estar pendiente.-----

Asimismo, la parte propietaria me entrega documentos acreditativos del pago de todos los importes pendientes por razón de dicho Impuesto, de los que **deduzco fotocopia idéntica que dejo incorporada a la presente escritura. (Documento unido).**-----

SITUACIÓN ARRENDATICIA y POSESORIA: La finca y participaciones indivisas de finca descritas se encuentran ya arrendadas a favor de la parte compradora de esta escritura, según manifiestan las partes.-----

INFORMACION REGISTRAL: Debido a la imposibilidad técnica de acceder telemáticamente a los Libros del Registro para comprobar la titularidad y cargas de la/s finca/s, se ha obtenido la información registral del Registro de la Propiedad correspondiente, consistente en nota simple mediante fax, que **dejo unida a esta matriz**, y que es coincidente con lo precedentemente expuesto en cuanto a descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha



hecho saber con carácter previo a los otorgantes. -----

No obstante se hace la ADVERTENCIA de que en principio prevalecerá la situación registral existente en el momento de la presentación de esta escritura sobre la antes expresada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte transmitente por cualquier discrepancia que pueda existir con relación a la manifestada anteriormente. -----

AREAS DE TANTEO Y RETRACTO URBANÍSTICO:-----

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 84 del Real Decreto 1093/97 de normas complementarias del Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo, la parte transmitente hace constar que la/s finca/s objeto de esta escritura no se halla incluida en área de tanteo y retracto urbanístico. -----

II. Y formalizan contrato de COMPRAVENTA de la/s finca/s descrita/s, conforme a las siguientes: -----

=== ESTIPULACIONES ===

PRIMERA: COMPRAVENTA. -----

"COAST INVESTORS LLC", por medio de su representante, vende y transmite a **LOS CÓNYUGES DON JAIME IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ y DOÑA MARIA LOURDES CAVERO MESTRE**, que **compran y adquieren**, para su respectivo patrimonio privativo, el primero en cuanto a un 20% indiviso, y la segunda, en cuanto a un 80% indiviso, el pleno dominio de la finca y participaciones indivisas de finca descritas en el apartado EXPONEN I de esta escritura, como cuerpo cierto, con todos sus derechos y accesiones y en el estado de cargas que se dice en el apartado "cargas". -----

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. -----

El precio de esta compraventa es el de **SETECIENTOS SETENTA MIL EUROS (770.000,00 €)**. -----

Dicho precio se desglosa del siguiente modo: -----

Vivienda: **SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL EUROS (722.000,00 €)**. -----

Cada una de las tres plazas de garaje: **TRECE MIL EUROS (13.000,00 €)**. -----

Cada uno de los tres trasteros: **TRES MIL EUROS (3.000,00 €)**. -----

En cuanto a los medios de pago del expresado importe, las partes manifiestan lo siguiente: -----

- La cantidad de **SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIEN EUROS (741.100,00 €)** se ha abonado en el día de hoy, con

anterioridad a este acto, mediante transferencia internacional, siendola cuenta de origen la número _____ y los datos de la cuenta de destino, los siguientes: -----

Nombre de banco:

Número de ABA:

SWIFT:

Número de cuenta:

Nombre de cuenta:

Dirección de banco: _____

Dejo unido a esta escritura un justificante de dicha transferencia que me entregan las partes. -----

La parte vendedora confiere a favor de la compradora la más firme y eficaz carta de pago por dicho importe. -----

- La cantidad de **CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (5.449,89 €)** correspondiente al importe, por todos los conceptos, de la Anotación de embargo letra A señalada en el apartado "cargas", la retiene en su poder la parte compradora, para atender el pago de la misma. -----

- La cantidad de **TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (350,00 €)**, la retiene igualmente en su poder la parte compradora, como provisión para atender los gastos de cancelación de dicha carga, que asume expresamente la parte vendedora, obligándose las partes a la liquidación de dicha provisión, una vez se conozca el importe definitivo de aquéllos gastos. -----

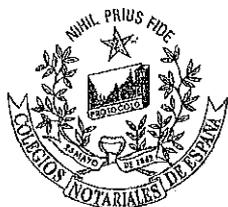
- Y la cantidad de **VEINTITRÉS MIL CIENTO EUROS (23.100,00 €)**, correspondiente al 3% del precio de venta, la retiene igualmente en su poder la parte compradora, dada la condición de no residente en España de la entidad vendedora, en concepto de retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no residentes, que el comprador realiza para su ingreso en la Hacienda Publica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del RD 1776/2004, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no residentes, modificado por RD 1576/2006, de 22 de diciembre. Yo el Notario informo a las partes del contenido de la norma citada y de las obligaciones que corresponden a las partes por razón de dicho impuesto, de lo que manifiestan quedar enterados. -----

TERCERA: POSESIÓN Y GASTOS ANTERIORES. RESPONSABILIDAD. -----

La parte transmitente entrega formalmente la posesión a título de dueño de la/s finca/s descrita/s objeto de esta operación, estando al corriente de todos sus gastos e impuestos hasta esta fecha. Asimismo responde del saneamiento por evicción y vicios ocultos en los términos establecidos por la legislación vigente. -----

CUARTA: GASTOS E IMPUESTOS ORIGINADOS POR LA ESCRITURA. -----

Todos los gastos que origine el presente otorgamiento serán



de cuenta y cargo de la parte adquirente, excepto el correspondiente al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será de cuenta de la parte transmitente. ----

QUINTA.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.- A tenor de lo previsto en el artículo 9 de la Ley 49/1960 de 21 de Julio, reformada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, la parte vendedora, declara que se halla al corriente en el pago de los gastos generales de la Comunidad de Propietarios. La parte compradora, que conoce esta situación y la acepta, exonera expresamente a la parte vendedora de aportar el certificado previsto en el artículo 9 de la Ley antes dicha. --

En todo caso, Yo, el Notario, hago constar las siguientes advertencias:-----

- Que el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. -----

- Que el transmitente debe comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local; quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho a aquél a repetir sobre éste.-----

La parte compradora declara, además, que tiene conocimiento de las normas de comunidad que rigen en el conjunto o edificio en que se integra la/s finca/s cuya participación indivisa adquiere, y se obliga a cumplirlas.-----

REGISTRO DE LA PROPIEDAD. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA. Los comparecientes me requieren para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005 y en el art. 249.2 del Reglamento Notarial, remita copia autorizada electrónica del presente instrumento público a los efectos de obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad competente, o por medio de telefax si por cualquier causa o imposibilidad técnica no fuera posible aquélla antes de las quince horas del día de hoy, y de modo que se considere como presentante de la escritura, a la entidad

==== RÉGIMEN FISCAL Y ADVERTENCIAS LEGALES ====

Les hice de palabra las reservas y advertencias legales y especialmente las fiscales (obligación de autoliquidar, su plazo, afección de los bienes al pago del Impuesto y posible liquidación complementaria), manifestando que esta operación está sujeta al **IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS**, y que se autoliquidará por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. -----

==== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ====

Les hice de palabra las demás reservas y advertencias legales, en especial las relativas al artículo 5 de la LO 15/1999 de protección de datos de carácter personal. -----

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

Les advertí del derecho que tienen a leer esta escritura por sí mismas, del que usaron, haciéndolo además yo, el Notario, íntegramente y en alta voz, prestando su consentimiento las comparecientes, que firman conmigo. -----

Y yo, el Notario, de todo lo demás contenido en este instrumento público extendido sobre once folios de papel de uso exclusivamente notarial, el presente, los nueve anteriores y el siguiente en orden correlativo, de la misma serie, **DOY FE**. -----

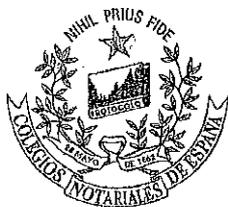
De todo lo demás contenido en este Instrumento público extendido sobre once folios de papel de uso exclusivamente notarial, el presente y los diez anteriores en orden correlativo, de la misma serie, **DOY FE**. -----

Están las firmas de los señores comparecientes. Signado.

Rubricado y sellado. -----

APLICACIÓN.ARANCEL. Disposición Adicional 3ª - Ley 8/1989- de 13-04-89. -----
Base de Cálculo: . Arancel Aplicable, números:2,4
DERECHOS ARANCELARIOS: (I.V.A. excluido).-----

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Notario autorizante, para hacer constar que, el mismo día del otorgamiento de la presente escritura, expedí COPIA AUTORIZADA EN FORMA ELECTRÓNICA. Yo, Notario autorizante del documento, la expido conforme al artículo



110.1 de la Ley 24/2001, para su remisión al Registro de la Propiedad competente, a los efectos de su presentación telemática en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, de modo que se considere como presentante de la escritura, a la entidad _____

Esta
COPIA sólo tiene validez para la concreta finalidad para la que fue solicitada, y que es inscripción de la misma en el Registro correspondiente. _____

Asimismo, yo, Notario autorizante, hago constar que con esta misma fecha he recibido, impreso e incorporado a esta matriz, la documentación remitida del Registro competente por vía telemática, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001. En MADRID, a diecinueve de diciembre de dos mil doce. DOY FE. Signado. _____ Rubricado y sellado. _____

NOTA: El día veinte de diciembre de dos mil doce, expido COPIA AUTORIZADA, a instancia de DOÑA MARIA LOURDES CAVERO MESTRE y DON JAIME IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ, sobre 67 folios de la serie y número BD9273761 y correlativos, de papel de uso notarial, el último de cada copia a los efectos del art. 241 del Reglamento Notarial. DOY FE. Signado. _____ Rubricado y sellado. _____