

**Anexo 2- Escritura de
Compraventa**

**BORRADOR DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE LA CARTERA
DE UNIDADES RESIDENCIALES, TRASTEROS, PLAZAS DE GARAJE Y
LOCALES COMERCIALES DE LA "EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA"
DE MADRID**

****BORRADOR REFERENTE SÓLO A LAS VPPA****

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

NÚMERO [*]

En Madrid, a [*] de [*] de 2013.

Ante mí, Don [*], notario de esta ciudad y de su ilustre colegio,

COMPARECEN

- 1) De una parte, [*], mayor de edad, de nacionalidad [*], con documento nacional de identidad español número [*] / Pasaporte número [*], con domicilio a los efectos de la presente Escritura en [*].
- 2) De otra parte, [*], mayor de edad, de nacionalidad [*], con documento nacional de identidad español número [*] / Pasaporte número [*], con domicilio a los efectos de la presente Escritura en [*].

INTERVIENEN

- 1) D./D^a. [*], en nombre y representación de la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. con número de identificación fiscal (CIF) [*] y domicilio social en [*]. Se constituyó en virtud de la escritura otorgada el día [*] ante el Notario de [*], D./D^a. [*] bajo el número [*] de su protocolo. Está inscrita en el Registro Mercantil de [*], al Tomo [*], Libro [*], hoja de la sección de empresa [*] (en lo sucesivo, el "Vendedor" o la "EMVS"). D./D^a. [*] actúa en virtud de un poder especial que le ha sido concedido en virtud de la escritura de poder otorgada el [*] ante el Notario de [*] D./D^a. [*] con el número [*] de su protocolo. La parte interviniente me garantiza la efectividad del poder que les ha sido concedido y que la empresa a la que representan sigue existiendo. *[El Notario tiene que incluir los datos de intervención]*.
- 2) D./D^a. [*], en nombre y representación de FIDERE VIVIENDA, S.L. *[la SPV que adquiere las unidades VPPA]*, con número de identificación fiscal (CIF) [*] y domicilio social en [*]. Se constituyó en virtud de la escritura otorgada el día [*] ante el Notario de [*], D./D^a. [*] bajo el número [*] de su protocolo. Está inscrita en el Registro Mercantil de [*], al Tomo [*], Libro [*], hoja de la sección de empresa [*] (en lo sucesivo, el "Comprador"). D./D^a. [*] actúa en virtud de un poder especial que le ha sido concedido

en virtud de la escritura de poder otorgada el [*] ante el Notario de [*] D./D^a. [*] con el número [*] de su protocolo. La parte interviniente me garantiza la efectividad del poder que les ha sido concedido y que la empresa a la que representan sigue existiendo. *[El Notario tiene que incluir los datos de intervención].*

A los efectos de esta Escritura, se hará referencia al Comprador y al Vendedor conjuntamente como las "**Partes**" y a cada uno de ellos como una "**Parte**".

Los comparecientes manifiestan que sus poderes están en vigor y que no han sido modificados o alterados. Yo, el Notario, tengo ante mí los originales de sus documentos de identidad y de las escrituras de poder de cada una de las Partes, y tras su examen, yo, el Notario, considero que disponen de la capacidad legal suficiente para otorgar esta escritura y a tal efecto

EXPONEN

- I. Que la EMVS es propietaria en pleno dominio, por los títulos que luego se dirán, de mil ochocientos sesenta (1.860) viviendas vinculadas, mil setecientas noventa y siete (1.797) plazas de garaje y mil quinientos sesenta y nueve (1.569) trasteros pertenecientes a dieciocho (18) promociones de vivienda residenciales de Madrid arrendadas bajo los regímenes de, (i) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento ("**VPPA**"), (ii) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra ("**VPPA-OC**"), y (iii) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes ("**VPPA OC-J**").

- II. Que, por medio de anuncio publicado el día 3 de mayo de 2013 (en adelante, el "**Anuncio**") el Vendedor inició el proceso de venta de las dieciocho (18) promociones referidas en el Expositivo I. Como resultado del Anuncio, el Vendedor recibió varias ofertas y cartas de expresión de interés, incluidas las cartas de 17 y 30 de mayo de 2013 de la mercantil española Magic Real Estate, S.L., reservándose dicha entidad el derecho a incorporar a la transacción a uno o más co-inversores, siempre que cumpliesen con los requisitos legales establecidos en el Anuncio, para ser calificados como compradores.

Magic Real Estate, S.L. remitió al Vendedor el 14 de junio de 2013 una carta de oferta definitiva de carácter vinculante por todas las promociones, pendiente de un proceso confirmatorio de revisión legal que seguiría arrojar un resultado satisfactorio y a que se acordara por ambas Partes el contenido de esta Escritura (la "**Carta de Oferta**").

- III. Que el 21 de junio de 2013 el Vendedor comunicó Magic Real State S.L. que su oferta había sido seleccionada como la más ventajosa para sus intereses, resultando

ser el precio ofertado lo suficientemente competitivo para cumplir las expectativas del Vendedor, entendiéndose, por tanto, que dicha cantidad cubre razonablemente el valor real de la cartera objeto de transmisión. Se inició así un período de negociación en régimen de exclusividad entre las Partes conforme a lo previsto en el apartado Período de Exclusividad de la Carta de Oferta y un período de quince (15) días en el que el Comprador realizaría una due diligence confirmatoria de la cartera de inmuebles.

Nada más iniciarse este período, Magic Real Estate, S.L. designó al Comprador como inversor que llevaría a cabo la parte de transacción relativa a las doce (12) promociones VPPA, sometiéndose el Comprador al proceso de verificación por parte del Vendedor para que, de acuerdo con el Anuncio y con la normativa aplicable, el Comprador pudiese actuar como tal, proceso que ha tenido resultado satisfactorio para el Vendedor. En su virtud, aclarado lo anterior, la presente escritura al hacer referencia al Comprador, hace referencia exclusivamente a FIDERE VIVIENDA, S.L. (anteriormente, con denominación social WETEST INVESTMENTS, S.L.), aunque Magic Real Estate, S.L. haya actuado como su representante en la fase inicial de esta transacción.

IV. Que en cumplimiento del apartado "Depósito" de la Carta de Oferta, la sociedad Tethys Investment, S.à.r.l. –socio único indirecto del Comprador– procedió al depósito en efectivo de EUR 10.000.000,00 (DIEZ MILLONES DE EUROS) en concepto de señal de pago. Dicho depósito que se documentó en escritura otorgada ante el Notario de esta ciudad Don Antonio Morenés Giles el día 26 de junio de 2013 bajo el número 1.926 de orden de su protocolo. La vigencia de dicho depósito ha sido prorrogada mediante diligencia notarial de 30 de julio de 2013, ante el mismo Notario.

V. Que desde el día 25 de junio de 2013 el Comprador y sus asesores han llevado a cabo un proceso de revisión confirmatoria técnica, jurídica y económica de las Promociones mencionadas en el Expositivo I, trasladando el 12 de julio de 2013 Magic Real Estate, S.L. al Vendedor que el resultado del proceso de revisión era positivo en todos sus aspectos.

En particular, el proceso de revisión jurídica ha consistido en el análisis por el Comprador y sus asesores de toda la información solicitada por éste y proporcionada por el Vendedor.

El Comprador y el Vendedor procederán a la transmisión de todas las promociones mencionadas en el Expositivo I anterior en distintas escrituras de compra-venta. Esta Escritura se refiere sólo a las doce (12) promociones bajo el régimen VPPA (en lo sucesivo en esta Escritura y a modo de diferenciación de las dieciocho (18) promociones de los Expositivos anteriores, las "**Promociones**") incluyendo los

elementos vinculados que formaban la cartera de activos cuyo proceso se inició el 3 de mayo de 2013 y que suponen un total de mil doscientos ocho (1.208) viviendas de protección pública para arrendamiento (en adelante, cada una de ellas, una "**Unidad**"), que cuentan con mil ciento cuarenta y cinco (1.145) plazas de garaje (cada uno de ellas, una "**Plaza de Garaje**"), y novecientos veintitrés (923) trasteros (cada uno de ellos, un "**Trastero**").

Que por otra parte, el 12 de julio de 2013, Magic Real State S.L. solicitó al Vendedor la enajenación de los elementos no vinculados por las calificaciones de vivienda protegida que formaban parte de las Promociones pero que no se encontraban dentro de la cartera de inmuebles publicada. Estos inmuebles no vinculados son veintiuno (21) locales comerciales (cada uno de ellos, un "**Local Comercial**"), cuarenta y cuatro (44) plazas de garaje no vinculadas a ninguna de las Unidades (cada una de ellas, una "**Plaza de Garaje No Vinculada**") y dos (2) trasteros que no están vinculados a ninguna de las Unidades (cada uno de ellos, una "**Trastero No Vinculado**") y que se listan en el **Anexo 1** (*Listado de Propiedades del Vendedor*) a esta Escritura.

- VI. Que, en consecuencia, la presente transacción hace referencia al 100% de los inmuebles de los que el Vendedor es titular al día de la fecha en las Promociones, inmuebles listados en el **Anexo 1** (*Listado de Propiedades del Vendedor*).

Cada una de las Unidades, Plazas de Garaje, Trasteros, Plazas de Garaje No Vinculadas, Trasteros no Vinculados y Locales Comerciales objeto de esta compraventa serán referidas, en lo sucesivo como una "**Propiedad**" y, en su conjunto, como las "**Propiedades**".

En cuanto a las seis (6) promociones mencionadas en el Expositivo I de esta Escritura que no son objeto de compraventa de esta Escritura, el Vendedor ha procedido en el día de la fecha a venderlas y transmitir las a otra mercantil española perteneciente al mismo grupo que el Comprador.

- VII. En cuanto al estado físico de las Promociones, el Comprador manifiesta que lo conoce a través de sus servicios técnicos y del proceso de due diligence llevado a cabo así como por la documentación e información que ha solicitado al Vendedor y que éste le ha facilitado. El Vendedor manifiesta que una vez finalizada la construcción de cada una de ellas, no ha sido necesario llevar a cabo ninguna obra de renovación significativa, ni reparaciones en su estructura y que, en la presente fecha, no tiene conocimiento de ningún defecto estructural en las mismas.

Únicamente en la Promoción San Cristóbal se está llevando a cabo actualmente trabajos de renovación en la fachada de dicho edificio; trabajos que el Vendedor continuará llevando a cabo hasta su finalización.

VIII. Como se ha señalado en el Expositivo I, la EMVS es propietaria en pleno dominio, por el título que luego se dirá de las siguientes viviendas que integran las Promociones y que se describen a continuación:

1.- De la totalidad de las CIENTO VEINTIDOS (122) Unidades, con sus correspondientes CIENTO VEINTIDOS (122) Plazas de Garaje, y CIENTO VEINTIDOS (122) Trasteros, sometidas al régimen de protección oficial en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela 2.8.3. del ámbito PAU/PP II-6 Carabanchel que constituye la promoción de viviendas denominada **CARABANCHEL 3**, cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]*

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Unidades descritas existen asimismo otras DOS (2) Plazas de Garaje No Vinculadas, y CUATRO (4) Locales Comerciales, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

De ellos se ha procedido a la venta a terceros con anterioridad a este acto las siguientes fincas registrales [*]

(ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el día 11 de diciembre de 2002 ante el Notario de Madrid, D. José Luis Ruiz Abad, con el número 734 de su protocolo.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a la EMVS por título de adjudicación en virtud del Proyecto de Compensación correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 2, Zona Centro, del PAU/PP II-6 Carabanchel.

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, Dª Elena Turiel, con el número 960 de su protocolo.

(iii) **INSCRIPCIÓN:** Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo 1.031, folio 91, finca registral nº 54.279.

(iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES:** Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Hipoteca a favor de Caja Madrid en garantía de la devolución de un préstamo por importe de SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y SEIS EUROS (7.194.096,00) Euros de principal, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud de escritura otorgada con fecha 13 de noviembre de 2000, ante el Notario de Madrid Don Miguel Angel Garcia Ramos Iturralde, numero de protocolo 3.869, ampliada, modificada y distribuida por otra de 27 de febrero de 2003, numero de protocolo 277, subsanada por otra otorgada el día 21 de mayo de 2003, numero de protocolo [*], ambas ante el Notario de Madrid Don Francisco Javier Vigil de Quiñones, con un plazo de amortización de 156 meses desde la fecha de otorgamiento (el "**Préstamo Hipotecario**").

El Comprador se subroga en este acto en la posición deudora del Préstamo Hipotecario, conforme a lo dispuesto a continuación en esta escritura, consintiendo expresamente [*] dicha subrogación.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

2. De las totalidad de las CIENTO TREINTA Y SEIS (136) Unidades, con sus correspondientes CIENTO TREINTA Y SEIS (136) Plazas de Garaje, y CIENTO TREINTA Y SEIS (136) Trasteros, sometidas al régimen de protección pública en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela 2.6.2. del ámbito PAU/PP II-6 Carabanchel que constituye la promoción de viviendas denominada **CARABANCHEL 9** y cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]*

(ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el día 15 de junio de

2004 ante el Notario de Madrid, D^a Reina Freijedo Alvarez, con el número 1.313 de su protocolo. Rectificada por D^a Reina Freijedo Álvarez el 12 de junio de 2006, con el número 137 de su protocolo.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a la EMVS por título de compraventa en virtud de la escritura otorgada el 29 de abril de 2002 ante el Notario de Madrid, D. Miguel Angel García Ramos Iturralde.

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Pérez Hereza, con el número 1.034 de su protocolo.

- (iii) **INSCRIPCIÓN**: Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo 1.032, folio 21, finca registral nº 54.295.

- (iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES**: Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Hipoteca a favor de BBVA, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. en garantía de la devolución de un préstamo por importe de DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS EUROS (10.520.800,00) Euros de principal, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud de escritura otorgada con fecha 29 de abril de 2002, ante el Notario de Madrid Don Miguel Angel Garcia Ramos Iturralde, numero de protocolo [*], ampliada, modificada y distribuida por otra de 12 de junio de 2006, numero de protocolo [*], ante el Notario de Madrid, D^a Reina Freijedo Alvarez, con un plazo de amortización de 13 años desde la fecha de otorgamiento (el "**Préstamo Hipotecario**").

El Comprador se subroga en este acto en la posición deudora del Préstamo Hipotecario, conforme a lo dispuesto a continuación en esta escritura, consintiendo expresamente [*] dicha subrogación.

- (b) Falta servidumbre según cuadro.

- (c) Dos Afecciones fiscales por cinco años a la liquidación complementaria del ITPAJD de fecha 17 de septiembre de 2004.

- (d) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria del ITPAJD de fecha 20 de mayo de 2005.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

3. De la totalidad de las SETENTA Y OCHO (78) Unidades, con sus correspondientes SETENTA Y OCHO (78) Plazas de Garaje, y SETENTA Y OCHO (78) Trasteros, sometidas al régimen de protección pública en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela 3.3.A del ámbito PAU/PP II-6 Carabanchel que constituye la promoción de viviendas denominada **CARABANCHEL 12** y cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[* Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Propiedades descritas existen asimismo otras DOS (2) Plazas de Garaje No Vinculadas y que no forman parte del objeto de la presente compraventa, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

De ellos se ha procedido a la venta a terceros con anterioridad a este acto las siguientes fincas registrales **[*]**

- (ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el día 15 de junio de 2004 ante el Notario de Madrid, D^a Reina Freijedo Alvarez, con el número 1.315 de su protocolo, rectificada ante el Notario de Madrid D. Jose Carlos Sánchez González, el día 21 de junio de 2003 con el número 1.871 de su protocolo.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a la EMVS por título de compraventa por título de división en virtud de la escritura otorgada el 30 de octubre de 2002 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Vigil de Quiñones, con número 1.472 de su protocolo.

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D. [*], con el número [*] de su protocolo.

- (iii) **INSCRIPCIÓN:** Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo 1.133, folio 162, finca registral nº 58.073.

- (iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES:** Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja en garantía de la devolución de un préstamo por importe de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CATORCE EUROS (5.820.114,00 euros) de principal, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud de escritura otorgada con fecha 30 de octubre de 2002, ante el Notario de Madrid Don Francisco Javier Vigil de Quiñones Parga, numero de protocolo [*], ampliada, modificada y distribuida por otra de 12 de abril de 2005, numero de protocolo [*], ante el Notario de Madrid, D^a Reina Freijedo Alvarez, con un plazo de amortización de 13 años desde la fecha de otorgamiento (el "**Préstamo Hipotecario**").

El Comprador se subroga en este acto en la posición deudora del Préstamo Hipotecario, conforme a lo dispuesto a continuación en esta escritura, consintiendo expresamente [*] dicha subrogación.

- (b) Servidumbre de uso, utilización y paso en favor de Iberdrola distribución eléctrica S.A.U, según resulta de la escritura otorgada en Madrid el 13 de enero de 2006, ante el Notario D^a Reina Freijedo Álvarez, ratificada por otra de 23 de junio de 2006 ante el Notario de Madrid D. Carmelo Lacazi de la Peña.
- (c) Dos afecciones fiscales por cinco años a la liquidación complementaria del ITPAJD de fecha 17 de septiembre de 2004.
- (d) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria del ITPAJD de fecha 23 de junio de 2005.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor

4. De las totalidad de las SETENTA (70) Unidades, con sus correspondientes SETENTA (70) Plazas de Garaje, y SETENTA (70) Trasteros, sometidas al régimen de protección pública en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela 3.3.D del ámbito PAU/PP II-6 Carabanchel que constituye la promoción denominada **CARABANCHEL 15**, cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]*

- (ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el día 28 de julio de 2004 ante el Notario de Madrid, D. Raúl González Pérez, con el número 1.338 de su protocolo.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a la EMVS por título de división en virtud de la escritura otorgada el 30 de octubre de 2002 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Vigil de Quiñones, con el número 1.472 de su protocolo.

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D. [*], con el número [*] de su protocolo.

- (iii) **INSCRIPCIÓN:** Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo 1.133, folio 192, finca registral nº 58.076.

- (iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES:** Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Dos afecciones fiscales por cinco años a la liquidación complementaria del ITPAJD de fecha 26 de octubre de 2004.

- (b) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria del ITPAJD de fecha 8 de abril de 2005.

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid la cancelación de las afecciones fiscales anteriores por caducidad.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

5. De las totalidad de las SETENTA Y SIETE (77) Unidades, con sus correspondientes SETENTA Y SIETE (77) Plazas de Garaje, y SETENTA Y SIETE (77) Trasteros, sometidas al régimen de protección pública en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela 1.34.2 del ámbito PAU/PP II-6 Carabanchel que constituye la promoción denominada **CARABANCHEL 18**, cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]*

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Propiedades descritas existen asimismo otras QUINCE (15) Plazas de Garaje no Vinculadas y SEIS (6) Locales Comerciales que no forman parte del objeto de la presente compraventa, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

De ellos se ha procedido a la venta a terceros con anterioridad a este acto las siguientes fincas registrales [*]

- (ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el día 11 de marzo de 2005 ante el Notario de Madrid, D. Enrique Rafael García Romero, con el número 663 de su protocolo, rectificada por otra de fecha 20 de febrero de 2007 ante el mismo Notario de Madrid.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a EMVS por título de Compraventa en virtud de la escritura otorgada el 2 de abril de 2003 ante el Notario de Madrid, D^a María Bescos Badía, con número 381 de su protocolo.

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D^a. Elena Turiel, con el número 954 de su protocolo.

- (iii) **INSCRIPCIÓN**: Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo 1.115, folio 36, finca registral nº 57.496.

- (iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES**: Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Hipoteca a favor de BBVA BANCO DE BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. en garantía de la devolución de un préstamo por importe de SEIS MILLONES SETECIENTOS UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS (6.701.955,00 euros) de principal, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud de escritura otorgada con fecha 2 de abril de 2003 ante el Notario de Madrid, D^a María Bescós Badía (numero [*] de protocolo), ampliada, dividida y novada en virtud de escritura 16 de junio de 2005 ante el Notario de Madrid, D^a Reina Freijedo Alvarez con un plazo de amortización de 13 años desde la fecha de otorgamiento (el "**Préstamo Hipotecario**").

El Comprador se subroga en este acto en la posición deudora del Préstamo Hipotecario, conforme a lo dispuesto a continuación en esta escritura, consintiendo expresamente [*] dicha subrogación

- (b) Servidumbre de uso, utilización y paso en favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.A. constituida mediante escritura otorgada en Madrid el 23 de febrero de 2007 ante el Notario D. Juan Pérez Hereza con número de protocolo 296 y ratificada por otra de fecha 29 de marzo de 2007 ante el Notario de Madrid, D. Carmelo Lacaci de la Peña.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

6. De las totalidad de las CIENTO SEIS (106) Unidades, con sus correspondientes CIENTO SEIS (106) Plazas de Garaje, sometidas al régimen de protección pública en

alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela 1.34.3 del ámbito PAU/PP II-6 Carabanchel que constituye la promoción de viviendas denominada **CARABANCHEL 19**, cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]*

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Propiedades descritas existen asimismo otras DIECISIETE (17) Plazas de Garaje No Vinculadas que no forman parte del objeto de la presente compraventa, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

De ellos se ha procedido a la venta a terceros con anterioridad a este acto las siguientes fincas registrales [*]

(ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el día 11 de marzo de 2005 ante el Notario de Madrid, D. Enrique Rafael García Romero, con el número 664 de su protocolo.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Viviendas pertenece a la EMVS por título de Compraventa en virtud de la escritura otorgada el 2 de abril de 2003 ante el Notario de Madrid, D^a María Bescos Badía, con número de protocolo 379.

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D. [*], con el número [*] de su protocolo.

(iii) **INSCRIPCIÓN:** Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Viviendas consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo 1.115, folio 46, finca registral nº 57.497.

(iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES:** Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Hipoteca a favor de BBVA BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. en garantía de la devolución de un préstamo por importe de SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS (6.581.334,00 euros) de principal, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud de escritura otorgada con fecha 2 de abril de 2003 ante el Notario de Madrid, D^a María Bescós Badía (numero [*] de protocolo), ampliada, dividida y novada en virtud de escritura 18 de mayo de 2005 ante el Notario de Madrid, D^a Reina Freijedo Alvarez con un plazo de amortización de 13 años desde la fecha de otorgamiento (el "**Préstamo Hipotecario**").

El Comprador se subroga en este acto en la posición deudora del Préstamo Hipotecario, conforme a lo dispuesto a continuación en esta escritura, consintiendo expresamente [*] dicha subrogación

- (b) Dos afecciones al pago de la liquidación complementaria del ITP AJD de fecha 22 de junio de 2005.
- (c) Una afección al pago de la liquidación complementaria del ITP AJD de fecha 5 de julio de 2005.

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid la cancelación de las afecciones fiscales anteriores por caducidad.

Las Viviendas se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

7. De las totalidad de las CIENTO DOS (102) Unidades, con sus correspondientes CIENTO DOS (102) Plazas de Garaje y CIENTO DOS (102) Trasteros, sometidas al régimen de protección pública en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela 1.34.4 del ámbito PAU/PP II-6 Carabanchel que constituye la promoción de viviendas denominada **CARABANCHEL 20**, cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[* Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Propiedades descritas existen asimismo otras DOS (2) Plazas de Garaje No Vinculadas y UN (1) Local Comercial que no forman parte del objeto de la presente compraventa, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

(ii) **TÍTULO:** Las Unidades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el día 11 de marzo de 2005 ante el Notario de Madrid, D. Enrique Rafael García Romero, con el número 665 de su protocolo,.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a EMVS por título de Compraventa en virtud de la escritura otorgada el 21 de mayo de 2003 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Vigil de Quiñones, con número de protocolo 834.

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D. [*], con el número [*] de su protocolo.

(iii) **INSCRIPCIÓN:** Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo 1.115, folio 56, finca registral nº 57.498.

(iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES:** Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID en garantía de la devolución de un préstamo por importe de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS DOS EUROS (6.406.802,00 euros) de principal, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud de escritura otorgada con fecha 21 de mayo de 2003 ante el Notario de Madrid, D.

Francisco Javier Vigil de Quiñones Parga (numero [*] de protocolo), ampliada, modificada y distribuida en virtud de escritura 12 de abril de 2005 ante el Notario de Madrid, D^a Reina Freijedo Álvarez con un plazo de amortización de 156 meses desde la fecha de otorgamiento (el "**Préstamo Hipotecario**").

El Comprador se subroga en este acto en la posición deudora del Préstamo Hipotecario, conforme a lo dispuesto a continuación en esta escritura, consintiendo expresamente [*] dicha subrogación

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

8. De la totalidad de las ONCE (11) Unidades, sometidas al régimen de protección pública de viviendas en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela de su propiedad parcela de su propiedad sita en Madrid, calle Lope de Vega nº 10, con accesoria a la calle Huertas nº 39 y con fachada a la calle de su situación que constituye la promoción de viviendas denominada **LOPE DE VEGA 10** cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]*

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Propiedades descritas existen asimismo UN (1) local garaje-aparcamiento dividido en CINCUENTA Y CINCO (55) Plazas de Garaje No Vinculadas, y DOS (2) Locales Comerciales que no forman parte del objeto de la presente compraventa, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

- (ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura otorgada el día 10 de Diciembre de 2004 ante el Notario de Madrid, D. Luis Quiroga Gutiérrez, con el número 543 de su protocolo.

El edificio pertenece a EMVS en virtud de título de expediente de dominio de fecha según Auto del Juzgado de Instrucción número 30 expedido el 30 de Mayo de 1.997

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante escritura de fecha 22 de Junio de 2006 ante el Notario de Madrid, D. Luis Quiroga Gutiérrez, con el número 1.533 de su protocolo.

- (iii) **INSCRIPCIÓN:** Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo 2.174, libro 2.089, folio 033, finca registral nº 1.094.

- (iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES:** Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Se halla gravada con el censo que consta en sus inscripciones Registrales 4ª, 5ª y 6ª.
- (b) Afecciones fiscales por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 4 de abril de 2005.
- (c) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 24 de julio de 2006.
- (d) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 5 de enero de 2007

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid la cancelación de las afecciones fiscales anteriores por caducidad.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

9. De la totalidad de las CINCUENTA Y DOS (52) Unidades; CINCUENTA (50) Trasteros, sometidas al régimen de protección pública de viviendas en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela de su propiedad que constituye la promoción de viviendas denominada **SAN CRISTOBAL DE LOS ANGELES** cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]*

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Propiedades descritas existen asimismo otros DOS (2) Trasteros No Vinculados y TRES (3) Locales Comerciales que no forman parte del objeto de la presente compraventa, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

(ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal mediante escritura otorgada el 29 de enero de 2002 ante el Notario de Madrid D. Andrés Sanz Tobes con el número 217 de su protocolo, rectificada por otra de 16 de diciembre de 2004 ante el Notario de Madrid, D. Santiago Mora Velarde, con el número 2.805 de su protocolo.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a EMVS en virtud de la escritura de compraventa otorgada el día 11 de mayo de 2000 ante el Notario de Madrid, D^a Palmira Delgado Martín como sustituta de D. Francisco Jose Lucas y Cadenas con el número 1.096 de su protocolo.

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Pérez Hereza, con el número 1.035 de su protocolo.

(iii) **INSCRIPCIÓN:** Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 44 con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad 44, al libro 2, Tomo 1.589, folio 1 finca registral nº 2.

(iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES:** Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

(v) Afección fiscal por liquidación complementaria del ITPAJD de fecha 4 de agosto de 2000.

- (vi) Afección fiscal por liquidación complementaria del ITPAJD de fecha 28 de febrero de 2002.
- (vii) Afección fiscal por liquidación complementaria del ITPAJD de fecha 21 de septiembre de 2005.

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid número 44 la cancelación de la afección urbanística señalada, por haber transcurrido el plazo de cancelación previsto en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al reglamento para la Ejecución de la Ley hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza urbanística.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

10. De la totalidad de las CIENTO TREINTA Y DOS (132) Unidades, con sus correspondientes, CIENTO TREINTA Y DOS (132) Trasteros y CIENTO TREINTA Y DOS (132) Plazas de Garaje, sometidas al régimen de protección pública de viviendas en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela de su propiedad 1.34 de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial U.Z.P. 1.03 "Ensanche de Vallecas", de Madrid ,que constituye la promoción de viviendas denominada **VALLECAS 2** cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[* Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Propiedades descritas existen asimismo otras CUATRO (4) Plazas de Garaje No Vinculadas, y CUATRO (4) Locales Comerciales que no forman parte del objeto de la presente compraventa, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

De ellos se ha procedido a la venta a terceros con anterioridad a este acto las siguientes fincas registrales [*]

- (ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura otorgada el día 24 de octubre de 2008 ante el Notario de Madrid, D. Manuel Martel Díaz-Llanos, con el número 2.087 de su protocolo.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a EMVS en virtud de título de adjudicación el día 30 de julio de 2002

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Pérez Hereza, con el número 1.094 de su protocolo.

- (iii) **INSCRIPCIÓN**: Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo [*], libro 786, folio 149, finca registral nº 52.079.

- (iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES**: Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Hipoteca a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) en garantía de la devolución de un préstamo por importe de ONCE MILLONES TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS (11.038.776,00) de principal, y por plazo de 13 años, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud las escrituras de préstamo hipotecario citadas en las inscripciones 3ª, 4ª y 6ª, y distribuida sobre esta finca según escritura de fecha 24 de octubre de 2008 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Martel Díaz Llanos (el "**Préstamo Hipotecario**").

El Comprador se subroga en este acto en la posición deudora del Préstamo Hipotecario, conforme a lo dispuesto a continuación en esta escritura, consintiendo expresamente [*] dicha subrogación.

- (b) Servidumbre de uso personal voluntaria y Servidumbre de paso para personas, maquinaria y demás útiles necesarios para el acceso a planta baja porticada del edificio y desde ella al local destinado a centro de transformación a favor de la Sociedad Unión Fenosa Distribución S.A., en virtud de la escritura de fecha 14 de noviembre de 2008 otorgada ante el Notario de Madrid Emilio Leal Labrador, (número 1.401 de protocolo).
- (c) Afecciones fiscales por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 4 de abril de 2006.

(d) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 18 de octubre de 2006.

(e) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 19 de febrero de 2007.

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid la cancelación de las afecciones fiscales anteriores por caducidad.

(f) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 25 de noviembre de 2008.

(g) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 16 de enero de 2009.

(h) Por procedencia de su finca matriz, con una afección urbanística inscrita en el Registro de la Propiedad el día 30 de Julio de 2002.

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid la cancelación de la afección urbanística señalada, por haber transcurrido el plazo de caducidad previsto en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al reglamento para la Ejecución de la Ley hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza urbanística.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

11. Que EMVS es propietaria en pleno dominio, por el título que luego se dirá, de la totalidad de las CIENTO CINCUENTA Y SEIS (156) Unidades, con sus correspondientes CIENTO CINCUENTA Y SEIS (156) Trasteros y CIENTO CINCUENTA Y SEIS (156) Plazas de Garaje, sometidas al régimen de protección pública de viviendas en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela de su propiedad 1.35 de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial U.Z.P. 1.03 "Ensanche de Vallecas", de Madrid, que constituye la promoción de viviendas denominada **VALLECAS 3** cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[Incluir por la Notaría las descripciones y datos registrales de las Propiedades]*

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Propiedades descritas existe asimismo UN (1) Local Comercial que no forma parte del objeto de la presente compraventa, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

(ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el día 28 de septiembre de 2005 ante el Notario de Madrid, D^a Reina Freijedo Álvarez, con el número 2.733 de su protocolo. Ampliación otorgada el 18 de diciembre de 2007 ante el Notario de Madrid D. Miguel Angel Rodriguez García, con el número 1.508 de su protocolo.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a EMVS en virtud de título de adjudicación el día 30 de julio de 2002

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D. [*], con el número [*] de su protocolo.

(iii) **INSCRIPCIÓN:** Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al tomo [*], libro 786, folio 152, finca registral nº 52.081.

(iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES:** Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Hipoteca a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) en garantía de la devolución de un préstamo por importe de TREINTA MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (30.525.149,58 Euros) de principal, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud de escritura otorgada con fecha

27 de Febrero de 2003 ante el Notario de Madrid, D^a. María Bescós Badía, (número [*] de protocolo), con un plazo de amortización de 3 años desde la fecha de otorgamiento; de dicho préstamo se segregó un importe de capital de DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.277.542,34) €. Este importe de capital de préstamo pasa a considerarse como préstamo distinto e independiente al anterior. Se amplió el préstamo segregado en la cantidad de OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (8.281.734,66) quedando fijado por refundición con el anterior en DIEZ MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS (10.559.277), por un plazo máximo de 13 años contados a partir de la fecha de otorgamiento conforme a escritura otorgada en Madrid el 27 de octubre de 2005, ante el Notario de esta capital D^a. Reina Freijedo Álvarez (número de protocolo [*]) (el "**Préstamo Hipotecario**").

El Comprador se subroga en este acto en la posición deudora del Préstamo Hipotecario, conforme a lo dispuesto a continuación en esta escritura, consintiendo expresamente [*] dicha subrogación.

- (b) Servidumbre de uso personal voluntaria y servidumbre de paso para personas, maquinaria y demás útiles necesarios al local o zona cerrada común destinado a centro de transformación a favor de la Sociedad Unión Fenosa Distribución S.A., constituida el 18 de diciembre de 2007, ante el Notario de Madrid Miguel Angel Rodríguez García.
- (c) Afección fiscal al impuesto que en su caso proceda según la inscripción tercera, de fecha 16 de abril de 2003.
- (d) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 14 de diciembre de 2005.
- (e) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 1 de febrero de 2006.
- (f) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 7 de abril de 2008.

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid la cancelación de las afecciones fiscales anteriores por caducidad.

- (g) Por procedencia de su finca matriz, con una afección urbanística inscrita en el Registro de la Propiedad el día 30 de julio de 2002.

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid la cancelación de la afección urbanística señalada, por haber transcurrido el plazo de caducidad previsto en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al reglamento para la Ejecución de la Ley hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza urbanística.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

12. Que EMVS es propietaria en pleno dominio, por el título que luego se dirá, de la totalidad de las CIENTO SESENTA Y SEIS (166) Unidades, y CIENTO SESENTA Y SEIS (166) Plazas de Garaje, sometidas al régimen de protección pública de viviendas en alquiler, integrantes del edificio promovido por el Vendedor sobre la parcela de su propiedad 1.66 de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial U.Z.P. 1.03 "Ensanche de Vallecas", de Madrid, que constituye la promoción de viviendas denominada VALLECAS 5 y cuya descripción y datos identificativos se recogen a continuación:

(i) **DESCRIPCIÓN:**

[Incluir por la Notaria las descripciones y datos registrales de las Propiedades]*

El Vendedor manifiesta que en el edificio en el que se integran las Propiedades descritas existen asimismo CUATRO (4) Plazas de Garaje No Vinculadas y CUATRO (4) Locales Comerciales que no forman parte del objeto de la presente compraventa, cuyos datos registrales identificativos se señalan en el **Anexo 2** (*Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa*).

- (ii) **TÍTULO:** Las Propiedades descritas corresponden al Vendedor por título de división horizontal, formalizado en virtud de la escritura otorgada el día 12 de mayo de 2009 ante el Notario de Madrid, D. Enrique Rafael García Romero, con el número 1.229 de su protocolo. Ampliación otorgada el día 31 de marzo

de 2008, ante el Notario de Madrid D. Eusebio Javier González Lasso de la Vega, con el número 679 de su protocolo.

La parcela sobre la que se promovió la construcción de las Propiedades pertenece a EMVS en virtud de título de adjudicación el día 30 de julio de 2002.

La finalización de la construcción del edificio quedó formalizada mediante el acta de terminación de obra formalizada ante el Notario de Madrid, D. Salvador Varón Rivero, con el número 1.120 de su protocolo.

- (iii) **INSCRIPCIÓN**: Las Propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, con los datos registrales identificativos que han quedado señalados con anterioridad en sus respectivas descripciones.

Por su parte, la parcela sobre la que el Vendedor promovió la construcción de las Propiedades consta inscrita en el citado Registro de la Propiedad al libro 789, folio 54, finca registral nº 52.187.

- (iv) **CARGAS Y GRAVÁMENES**: Las Propiedades se encuentran gravadas con las siguientes cargas y gravámenes:

- (a) Hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, en garantía de la devolución de un préstamo por importe de DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS CON OCHENTA CENTIMOS (2.282.129,80) de principal, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud de escritura otorgada con fecha 27 de febrero de 2003 ante el Notario de Madrid, D^a. María Bescós Badia, (número [*] de protocolo), con un plazo de amortización que finaliza el uno de octubre de dos mil ocho (el "**Préstamo Hipotecario**").
- (b) Ampliación y modificación de hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ampliándose el préstamo citado en la cantidad de SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS CON VEINTE CENTIMOS (7.579.870,29 €), quedando fijado el importe total del préstamo en NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL EUROS (9.852.000 €). El préstamo se pacta por un plazo máximo de trece años, contados a partir del día 29 de diciembre de 2006, concedido al Vendedor por dicha entidad en virtud de escritura

otorgada con fecha 29 de diciembre de 2006 ante el Notario de Madrid, D. Enrique Rafael García Romero (número *** de protocolo).

El Comprador se subroga en este acto en la posición deudora del Préstamo Hipotecario, conforme a lo dispuesto a continuación en esta escritura, consintiendo expresamente *** dicha subrogación.

- (c) Servidumbre de uso personal voluntaria y Servidumbre de paso para personas, maquinaria y demás útiles necesarios al local o zona cerrada común destinado a centro de transformación a favor de la Sociedad Unión Fenosa Distribución S.A., constituida en virtud con fecha 31 de marzo de 2008, mediante escritura otorgada ante el Notario Eusebio Javier González Lasso.
- (d) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 4 de abril de 2006.
- (e) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 19 de febrero de 2007.
- (f) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 13 de mayo de 2008.

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid la cancelación de las afecciones fiscales anteriores por caducidad.

- (g) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 14 de noviembre de 2008.
- (h) Afección fiscal por cinco años a la liquidación complementaria que en su caso se gire por el impuesto ITPAJD de fecha 18 de junio de 2009.
- (i) Por procedencia de su finca matriz, con una afección urbanística inscrita en el Registro de la Propiedad el día 30 de julio de 2002.

Se solicita expresamente Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid la cancelación de la afección urbanística señalada, por haber transcurrido el plazo de caducidad previsto en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al reglamento para la Ejecución de la Ley

hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza urbanística.

Las Propiedades se encuentran libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, según manifiesta el Vendedor.

DATOS COMUNES A LAS 12 PROMOCIONES:

ARRENDATARIOS Y OCUPANTES: Según manifiesta el Vendedor, a la fecha del presente otorgamiento se encuentran arrendadas las Unidades que se indican en el **Anexo 3** (*Propiedades arrendadas – Listado de arrendatarios, gastos y rentas*) donde figura la relación de los contratos de arrendamiento actualmente vigentes sobre las Unidades, con identificación de la vivienda arrendada, identidad de los arrendatarios, los datos de renta arrendaticia y gastos comunes abonados por cada uno de ellos y el importe total de gastos anuales de las Unidades. Asimismo se acompaña como **Anexo 4** (*Contratos de arrendamiento resueltos*) una relación de los contratos de arrendamiento resueltos a la fecha de otorgamiento de la presente escritura y no incluidos en el anterior anexo, cuya entrega de llaves al Comprador se producirá, según manifiesta el Vendedor, a partir del [*] de [*] de [*].

En este sentido, según manifiesta el Vendedor: (i) el importe de renta y gastos indicado en el **Anexo 3** (*Propiedades arrendadas – Listado de arrendatarios, gastos y rentas*) es el importe en vigor e íntegramente facturado a los arrendatarios, (ii) no existen más gastos comunes relativos a las Unidades que los indicados en el citado anexo y, (iii) los contratos de arrendamiento suscritos sobre las Unidades responden al modelo de contrato que se acompaña como **Anexo 5** (*Modelo estándar de los contratos de arrendamiento*). Existen sólo veinticuatro (24) Propiedades, cuyos alquileres contemplan subsidios para el alquiler; se encuentran señaladas en el propio **Anexo 3** (*Propiedades arrendadas – Listado de arrendatarios, gastos y rentas*).

El Vendedor manifiesta que en el total de las Promociones el Vendedor ha suscrito cuarenta y cuatro (44) reconocimientos de deuda y planes de pago con los arrendatarios, cuyo objeto es diferir el pago de cantidades vencidas y no satisfechas en futuros vencimientos (los "**Planes de Pago de Renta**"). Se acompaña como **Anexo 6** (*Listado de Unidades acogidas al plan de pago de rentas*) relación de Unidades cuyos arrendatarios han suscrito un Plan de Pago de Renta con el Vendedor.

Del mismo modo, el Vendedor manifiesta que las tres (3) Propiedades que se relacionan a continuación se encuentran ocupadas por personas titulares de un derecho de habitación sobre las mismas.

Promoción	Dirección	Titulares del derecho de habitación
Carabanchel 19	Calle Valle del Boi 2ª, Bajo D	Santos Benayas Guerrero y Carmen Serrano Ramos
Vallecas 3	Calle Honrubia 9B, 3ºA	Águeda Rodríguez Álvarez
Carabanchel 20	Calle Valle del Boi 8, Bajo B	Luisa García Solís

El resto de Unidades, enumeradas en el **Anexo 7** (*Propiedades desocupadas*) se encuentran libres de cualesquiera arrendatarios, ocupantes o usuarios de cualquier naturaleza, excepto únicamente por [número, en letra] (cifra) las Propiedades que se encuentran ocupadas por personas comúnmente denominadas "ocupas", sin ostentar derecho de arrendamiento ni de habitación sobre las mismas y que se indican a continuación:

Promoción	Dirección
[...]	[...]
[...]	[...]
[...]	[...]

Asimismo, el Vendedor ha suscrito once (11) acuerdos de cambios de vivienda con los arrendatarios que ocupan las Unidades relacionadas en el **Anexo 8** (*Unidades objeto de acuerdo de cambio de vivienda*) en virtud de los cuales EMVS se ha comprometido a reubicar a dichos arrendatarios en viviendas que no forman parte de las Promociones una vez que el Vendedor haya acondicionado las nuevas viviendas que estos ocuparán. El acondicionamiento de estas viviendas se realizará el próximo mes de septiembre de 2013.

No existen otros acuerdos, compromisos u obligaciones entre el Vendedor y los arrendatarios distintos a los recogidos en los contratos de arrendamiento, cuya copia ha sido facilitada al Comprador.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Los edificios en los que se integran las Unidades se encuentran dividido en régimen de propiedad horizontal, en virtud de las escrituras públicas de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal que han quedado

identificada en el apartado [*] anterior y se rige única y exclusivamente por las disposiciones de la Ley 49/1960, reformada por la Ley 8/1999, de Propiedad Horizontal y por los estatutos y normas incluidos en el título constitutivo, sin que existan cualesquiera otras normas, acuerdos, o pactos adicionales que resulten de aplicación a dicha comunidad.

TANTEO Y RETRACTO / AUTORIZACIONES *Derechos de adquisición preferente derivados de las regulaciones de planificación urbanística*

Existe un derecho de adquisición preferente de la Comunidad de Madrid conforme al artículo 182. 1 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que ha sido renunciado mediante Resolución de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha [*].

Fuera de este supuesto, el Vendedor no ha otorgado ningún derecho de adquisición preferente a ningún tercero en relación con las Promociones.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL: Las Unidades objeto de la presente compraventa se encuentran bajo el régimen que resulta de su calificación como viviendas de Protección Pública para arrendamiento según resulta de las Calificaciones Definitivas emitidas por el Servicio de Obra Nueva de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y de la financiación cualificada que se otorgó para su promoción y construcción. El **Anexo 9** (*Datos principales del régimen de protección aplicable*) a esta Escritura recoge los detalles del régimen aplicable a cada una de las Promociones.

Se acompaña como **Anexo 10** (*Calificaciones definitivas*) copia de las citadas Calificaciones Definitivas.

GASTOS Y TRIBUTOS: El Vendedor se encuentra al corriente en el pago de todos los gastos y tributos -incluidos los servicios y trabajos realizados que le corresponden en relación con las Promociones en las que a la fecha no se ha constituido formalmente la comunidad de propietarios de sus edificios, ya que la EMVS es titular de la totalidad de las Propiedades integrantes de los mismos- según manifiesta, y en particular, del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles ("**IBI**") (salvo por lo acordado en la Estipulación 3.5.3 de esta Escritura, para el pago del IBI de 2012) y la Tasa por prestación de Servicios ("**TRU**"). En relación con el pago del ICIO, el Vendedor manifiesta que en aquellos casos en los que no estaba exento de su pago lo abonó íntegramente, y que no lo abonó en aquellos casos en los que estaba exento. El Comprador exonera al Vendedor de entregarle el certificado previsto en el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal mediante el que acredite estar al corriente en el

pago de los gastos generales de las comunidades de propietarios a las que pertenecen las Unidades.

En relación con las Promociones "Carabanchel Ensanche 19" y "Lope de Vega", el Vendedor se encuentra al corriente en el pago de todas las cuotas de comunidad – ordinarias y extraordinarias– y tributos, lo cual acredita mediante la entrega del certificado previsto en el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal.

CONTRATOS DE SUMINISTROS, SERVICIOS, GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO: El Comprador se subroga en este acto en los contratos de prestación de servicios y suministros y gestión suscritos por el Vendedor en relación con las Unidades y vigentes al día de la fecha que se relacionan en el **Anexo 11** (*Contratos de suministros, servicios y gestión*) en los términos de la Estipulación 4.5 (*Contratos de servicios, suministros y mantenimiento*) de esta Escritura.

El Vendedor manifiesta que con anterioridad a la firma de esta Escritura ha resuelto aquellos contratos cuya resolución ha solicitado el Comprador y que ha sido posible conforme a lo dispuesto en los propios contratos, por lo que no existen otros contratos suscritos en relación con las Unidades, adicionales a los indicados en el citado **Anexo 11** (*Contratos de suministros, servicios y gestión*), que existen (a) facturas pendientes de pago correspondientes a los contratos de servicios y suministros relativos a las Unidades que integran las Promociones, así como (b) servicios y/o suministros prestados al día de la fecha que se encuentran pendientes de facturar comprometiéndose el Vendedor al pago de la totalidad de las facturas (y de los servicios y suministros prestados y no facturados aún) con total indemnidad para el Comprador.

CONSTRUCCIÓN, PROYECTOS TÉCNICOS Y FIN DE OBRA: En la fecha de construcción de las Promociones, la construcción y uso de todos las Promociones eran conformes a la Legislación Urbanística aplicable en ese momento.

A los efectos de esta Escritura, por **Legislación Urbanística** se entenderá toda la legislación que tenga por objeto controlar o regular la construcción, demolición alteración o utilización de terrenos o edificios o controlar, conservar o proteger el terreno o los edificios o sus instalaciones, y cualesquiera resoluciones, estatutos o reglamentos dictados u otorgados al amparo de cualquiera de ellas, en el momento en el que se concedieron las Licencias.

La finalización de la construcción de los edificios ha quedado formalizada mediante las actas de terminación identificadas en el Expositivo VIII anterior, que a la presente fecha figuran debidamente inscritas en los Registros de la Propiedad correspondientes.

LICENCIAS: El Vendedor obtuvo todas las licencias necesarias en relación con la construcción y ocupación de las Unidades. Todas las Promociones han obtenido sus correspondientes licencias de primera ocupación, copia de las cuales se adjuntan como **Anexo 12** (*Licencias de primera ocupación de las Promociones*) (en adelante, colectivamente, las "**Licencias**"). Las Licencias fueron concedidas en las fechas señaladas en dicho **Anexo 12** (*Licencias de primera ocupación de las Promociones*).

No existe ninguna impugnación, reclamación, notificación o controversia pendiente en relación con la validez de las Licencias de las Promociones o con algún incumplimiento de la legislación urbanística, ni en relación con una posible expropiación de ninguno de las Promociones ni de ninguna parte de los mismos. El Vendedor no tiene conocimiento de ninguna circunstancia en virtud de la cual cualquiera de dichas Licencias pudiera ser impugnada, revocada o cancelada en el futuro.

Adicionalmente el Vendedor manifiesta que ha obtenido las correspondientes licencias de paso de vehículos para los distintos accesos existentes a los aparcamientos de los edificios que componen las Promociones.

PÓLIZAS DE SEGUROS: *Pólizas de seguros*

El Vendedor tiene contratadas (i) una póliza de seguro de daños y de responsabilidad civil por cada una de las Promociones para asegurarlas frente a daños (incendios, inundaciones, destrucción), y frente a cualquier responsabilidad civil frente a terceros; y (ii) una póliza de seguros de responsabilidad decenal para asegurar cada una de las Promociones para garantizar la estabilidad estructural, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación.

Por lo que respecta a las pólizas descritas en el inciso (i) del párrafo anterior, (x) no se ha hecho ni omitido nada (incluyendo la falta de comunicación en plazo de cualquier cuestión o circunstancia a la entidad aseguradora correspondiente) que pueda anular o hacer anulable total o parcialmente dichas pólizas, (y) en los últimos tres (3) años (desde julio de 2010), no se han comunicado siniestros ni se han recibido por el Vendedor nuevas reclamaciones que pudiesen estar cubiertas por dichas pólizas de seguros aparte de las enumeradas (y totalmente detalladas) en el **Anexo 13** (*Listado de reclamaciones bajo las pólizas de seguros*); y (z) no hay ningún crédito pendiente a favor de las compañías de seguros contra el Vendedor en virtud de dichas pólizas.

Por lo que respecta a las pólizas de seguro de responsabilidad decenal descritas en el inciso (ii) anterior, las doce (12) pólizas están en vigor, como certifican los pertinentes corredores de seguros. Se incluye una copia de dichos certificados de las

[compañías/corredurías] de seguros como **Anexo 14** (*Copia de los certificados de los corredores de seguros sobre pólizas decenales*) a esta Escritura.

El Vendedor asimismo manifiesta encontrarse al corriente en el pago de las primas de los seguros citados.

REFERENCIA CATASTRALES Las que constan en el documento que se acompaña como **Anexo 15** (*Listado de referencias catastrales de las Propiedades*).

[*Confirmar Notaria]

Hago saber a las Partes, que habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, no será preciso formular la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro.

LITIGIOS: Según manifiesta el Vendedor, las reclamaciones y litigios que se relacionan en el **Anexo 16** (*Listado de reclamaciones y litigios*) son las únicas reclamaciones, acciones, o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales contra, o relacionados con (i) la parcela de terreno sobre la que se ha promovido la construcción del edificio en el que se integran las Propiedades, (ii) las Propiedades y/o sus respectivas obras de construcción, (iii) el Vendedor, o (iv) los contratos de arrendamiento suscritos en relación con las Propiedades. El Vendedor declara que no conoce ningún hecho o circunstancia que pudiera motivar la existencia de nuevos litigios o reclamaciones.

El Vendedor ha iniciado procedimientos de desahucio contra los ocupantes enumerados a continuación (en relación con las Propiedades referidas en la presente Escritura):

[*Listado de procedimientos de desahucio]

Asimismo, el Vendedor ha iniciado procedimientos penales de desalojo contra los ocupantes ilegales "ocupas" en relación con las Propiedades referidas a continuación:

[Listado de estos procedimientos: por ejemplo ocupados]

MEDIO AMBIENTE: No se ha llevado a cabo en las Promociones ninguna actividad contaminante de las incluidas en el artículo 27.4 de la Ley 10/98, de 21 de abril, sobre Residuos, y en el Anexo al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, que establece la lista de actividades potencialmente contaminantes y el criterio para la declaración de suelos contaminados, (ii) se ha dado pleno cumplimiento a la normativa aplicable en cuestiones medioambientales, y (iii) no se tiene conocimiento de que exista contaminación alguna en cualquiera de las Promociones, ni en forma de

contaminación del suelo, sobre el que se asientan las Promociones, ni de los materiales utilizados para su construcción.

- IX. Que con carácter previo al otorgamiento de esta Escritura, el Vendedor ha solicitado de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Comunidad de Madrid la autorización administrativa necesaria para proceder a la enajenación de las dieciocho (18) promociones a las que se refiere el Expositivo I de esta Escritura; autorización emitida el (fecha), copia de la cual se adjunta a esta Escritura como **Anexo 17** (*Autorización del Gobierno de la Comunidad de Madrid*). Del mismo modo, se ha solicitado a la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Comunidad de Madrid renuncia al derecho de adquisición preferente que ostenta sobre las citadas promociones en virtud de la legislación urbanística. Dicha renuncia se ha producido en fecha [*].
- X. Que las Propiedades se encuentran gravadas con las hipotecas constituidas en garantía de los contratos de financiación descritos en el Expositivo VIII de esta Escritura (las "**Financiaciones Hipotecarias**").
- XI. Que en consideración a lo anterior, las Partes otorgan la presente escritura de compraventa (en adelante, la "**Escritura**") con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

1. COMPRAVENTA

1.1 Objeto de la compraventa

El Vendedor, a través de su representante en este acto, vende y transmite a favor del Comprador que compra y adquiere el pleno dominio de todas las Propiedades enumeradas en el **Anexo 1** (*Listado de Propiedades del Vendedor*), en el estado físico y jurídico descrito en los Expositivos VII y VIII.

1.2 Transmisión de la titularidad

Según lo dispuesto en el artículo 1.462 del Código Civil, el otorgamiento de la presente Escritura conlleva la entrega efectiva de las Propiedades al Comprador, y la transmisión de su titularidad se produce en este momento.

1.3 Términos y condiciones de la transmisión

Las Propiedades son vendidas y transmitidas por el Vendedor al Comprador:

- 1.3.1 Como cuerpo cierto y con cuantos derechos le sean accesorios, inherentes o complementarios de conformidad con el artículo 1.097 del Código Civil español;
- 1.3.2 en el estado físico, jurídico descrito en los Expositivos VII y VIII, que el Vendedor manifiesta que es apto para su uso y habitabilidad;
- 1.3.3 libres de cargas, gravámenes, servidumbres, derechos de retención o derechos de terceros, salvo las Financiaciones Hipotecarias en las que el Comprador se subroga de acuerdo con lo previsto en la Clausula [*] siguiente, señaladas en el Expositivo VIII anterior que son las que figuran en la información registral adjunta a esta Escritura, así como las que son inherentes al régimen de protección de algunas de las Propiedades;
- 1.3.4 al corriente de pago de cualquier recibo, de toda clase de suministros, gastos, tasas, impuestos y tributos (con la sola excepción del IBI del año 2012, regulado en la Estipulación 3.5.3 (*IBI correspondiente al ejercicio 2012*), incluidas las cuotas de pago de todos los conceptos debidos por razón de las Financiaciones Hipotecarias, excepto los señalados en el apartado de contratos de servicios, suministro y mantenimiento;
- 1.3.5 en la situación arrendaticia en la que se encuentran en la actualidad, conforme a los contratos de arrendamiento suscritos y vigentes a esta fecha sobre las Unidades y Locales Comerciales;
- 1.3.6 junto con cualesquiera créditos y cuentas a cobrar relativas a los contratos de arrendamiento vigentes al día de la fecha, listados en el **Anexo 3** (*Propiedades arrendadas – Listado de arrendatarios, gastos y rentas*), en los términos y condiciones de la Estipulación 4.2 (*Contratos de arrendamiento*) siguiente;
- 1.3.7 libres de gravámenes relacionados con la gestión, gastos de planeamiento o gestión urbanística y/o de gastos de urbanización, referentes a (a) las Promociones, (b) los terrenos donde han sido construidos las Promociones, y (c) las Propiedades;
- 1.3.8 junto con cualesquiera derechos de propiedad intelectual que el Vendedor ostente al día de la fecha, ya sea sobre las Promociones, sobre el material

gráfico y los proyectos (o sobre la explotación de éstos) en base a los cuales se realizaron las Promociones;

1.3.9 sin empleados y exentas de cualquier responsabilidad laboral o de la seguridad social tanto de parte del Vendedor, como de sus proveedores y contratistas; y

1.3.10 en los términos y condiciones dispuestos en la presente Escritura.

2. PRECIO DE COMPRA

2.1 Precio de Compra

El precio de compra de las Promociones asciende a [*] [€].

El precio acordado se desglosa en, (i) [€] por las Unidades, los Garajes y los Trasteros, y (ii) [€] por los elementos no vinculados de las Promociones: Locales Comerciales, Trasteros Libres y Garajes Libres.

En el momento en el que las Partes verifiquen que la subsidiación de las Financiaciones Hipotecarias vigente a día de hoy continuará siéndolo, las Partes pactarán un precio adicional según los términos en los que se verifique la continuación de la subsidiación.

2.2 Financiaciones Hipotecarias

El Vendedor y las entidades acreedoras de las Financiaciones Hipotecarias manifiestan que el principal pendiente de pago de las Financiaciones Hipotecarias a la fecha de esta Escritura son los que se relacionan a continuación y que ascienden a la cantidad total de [*] [€] (el "**Principal Pendiente**"). *(Incorporar cuadro con los importes pendientes de los Préstamos de las 12 promociones).***Comprobar entidades financiera.*

El Vendedor manifiesta que está al día en el cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud de las Financiaciones Hipotecarias referidos en el apartado anterior y no adeuda cantidad adicional alguna a BBVA¹, [*] y [*] en virtud de los citados Préstamos Hipotecarios por ningún concepto, incluyendo intereses y comisiones. **(FALTA MENCIÓN A TODAS LAS ENTIDADES FINANCIERAS)**

BBVA confirma que el Vendedor está al día en sus obligaciones y no adeuda cantidad adicional alguna a BBVA por ningún concepto, incluyendo intereses y comisiones.

¹ Será necesario adoptar estas estipulaciones: para las VPPA, respecto de Bankia, BBVA e IberCaja; para VPPA-OC/OCJ, respecto de Bankia, BBVA y Caixa Bank

Bankia confirma que el Vendedor está al día en sus obligaciones y no adeuda cantidad adicional alguna a [*] en virtud de las Financiaciones Hipotecarias por ningún concepto, incluyendo intereses y comisiones.

Se adjunta a la presente Escritura como **Anexo 18** (*Certificados de deuda pendiente*) el certificado y [*] emitido a estos efectos por [*], acreditando el Principal Pendiente y la inexistencia de incumplimientos del Vendedor como prestatario.

2.3 Forma de pago

El Precio de Compra pactado es satisfecho por el Comprador al Vendedor con arreglo a los siguientes términos y condiciones:

(i) La cantidad de [*][*€] es satisfecha por el Comprador en este acto mediante su subrogación en la posición deudora que actualmente ostenta el Vendedor en las Financiaciones Hipotecarias.

A estos efectos, y mediante la firma de esta Escritura, [*] consiente expresamente la subrogación del Comprador en la posición deudora del Préstamo Hipotecario [*], en los términos previstos en la presente Estipulación y en la Estipulación [*] siguiente. A tales efectos, el Comprador retiene la cantidad de [*][*€] del Precio de Compra para abonarla a [*] en la misma forma, plazo y condiciones que constan en la escritura de constitución del Préstamo Hipotecario, relacionada en el apartado de cargas, obligándose el Comprador al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones, sin excepción ni limitación alguna, subrogándose el Comprador, sin novación, en la condición jurídica de deudor del Préstamo Hipotecario, en la cuantía expresada, asumiendo en consecuencia la obligación personal contraída inicialmente por el Vendedor, con liberación del Vendedor de cuantas responsabilidades traigan causa del Préstamo Hipotecario.

La cantidad de [*][*€] es abonada por el Comprador al Vendedor mediante entrega de un cheque bancario nominativo a nombre del Vendedor por el citado importe, copia del cual se acompaña a la presente escritura de compraventa como **Anexo 19** (*Cheque por el precio*). A los efectos de lo previsto en el artículo 177 del Reglamento Notarial, el Comprador manifiesta que el código de la cuenta bancaria con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento del citado cheque bancario es [*].

En los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación por las entidades acreedoras de las Financiaciones Hipotecarias de la continuidad efectiva de la subsidiación estatal de las Financiaciones Hipotecarias, el Comprador abonará al Vendedor la cantidad de [*][*€].

3. FISCALIDAD DE LA OPERACIÓN

El precio de la compraventa señalado en el punto anterior no incluye los impuestos correspondientes, que se tratarán conforme a lo dispuesto en esta Estipulación 3 (*Fiscalidad de la Operación*).

3.1 Régimen de IVA aplicable a las Unidades que han sido arrendadas durante al menos dos (2) años, ininterrumpidamente, enumeradas en el **Anexo 20** (*Régimen de IVA de las Unidades*)

Las Partes manifiestan que la adquisición de las Unidades identificadas en el **Anexo 20** (*Régimen de IVA de las Unidades*) como Unidades arrendadas durante al menos dos (2) años ininterrumpidamente y su transmisión en virtud de la presente Escritura está sujeta pero exenta del IVA, ya que se trata de una segunda transmisión de edificaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22° de la Ley del IVA, en particular, en la medida en que, aun habiendo sido el Vendedor el promotor de dichas Unidades, éstas han estado ocupadas ininterrumpidamente, por un plazo superior a dos (2) años desde la finalización de su construcción, en virtud de contratos de arrendamiento sin opción a compra con terceros distintos del Comprador.

Por tanto, dicha compraventa quedará sujeta y no exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas ("TPO"), al tipo general del 7%, todo ello de conformidad con los artículos 7.-5° del RDL 1/1993, y 4, sección cuarta de la Ley de IVA.

No obstante, en la medida en que el Comprador ha optado por acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI anteriormente descrito, el Comprador solicitará, en virtud del artículo 45.I.B.22 del RDL 1/1993, la bonificación fiscal del 95% sobre la cuota del TPO correspondiente a la adquisición de las Unidades identificadas en el **Anexo 20** (*Régimen de IVA de las Unidades*) como Unidades arrendadas durante al menos dos (2) años ininterrumpidamente.

3.2 Régimen de IVA aplicable a las Unidades que NO han sido arrendadas durante, al menos, dos (2) años ininterrumpidos, enumeradas en el **Anexo 20** (*Régimen de IVA de las Unidades*)

Las Partes manifiestan que la compraventa de las Unidades identificadas en el **Anexo 20** (*Régimen de IVA de las Unidades*) como Unidades que no han sido arrendadas durante, al menos, dos años ininterrumpidos y su transmisión en virtud de esta Escritura de Compraventa está sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, puesto que se trata de una primera transmisión de edificaciones, en los términos descritos en el artículo 20.Uno.22° de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del

Impuesto sobre el Valor Añadido ("**Ley del IVA**"), en particular, en la medida en que (i) el Vendedor es el promotor de dichas Propiedades; y (ii) dichas Unidades no han sido ocupadas ininterrumpidamente en virtud de acuerdos de arrendamiento sin opción a compra durante más de dos (2) años desde la finalización de su construcción.

En consecuencia, el Vendedor repercutirá al Comprador el IVA correspondiente, al tipo reducido del 10%, todo ello en virtud del artículo 91.Uno.1.7º de la Ley de IVA.

Asimismo, la Compraventa de las Unidades enumeradas en el **Anexo 20** (*Régimen de IVA de las Unidades*) como Unidades que no han sido arrendadas durante, al menos, dos años ininterrumpidos, quedará sujeta y no exenta a la modalidad Actos Jurídicos Documentados ("**AJD**"), al tipo general del 1%, todo ello de conformidad con el artículo 28 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado mediante el Real Decreto-Ley 1/1993, de 24 de septiembre de 1993 ("**RDL 1/1993**").

No obstante, en la medida en que el Comprador ha optado por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado mediante la Ley 11/2009 de 26 de octubre de 2009, de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el Comprador solicitará, en virtud del artículo 45.I.B.22 del RDL 1/1993, la exención fiscal del 95% sobre la cuota del AJD correspondiente a la adquisición de las Propiedades identificadas en el **Anexo 20** (*Régimen de IVA de las Unidades*) como Unidades que no han sido arrendadas durante al menos dos (2) años ininterrumpidamente.

3.3 Régimen de IVA aplicable a los Trasteros, Plazas de Garaje No Vinculadas y Locales Comerciales enumerados en el **Anexo 21** (*Régimen de IVA de Trasteros No Vinculados, Plazas de Garaje No Vinculadas y Locales Comerciales*) que hayan sido arrendados durante al menos dos (2) años de manera ininterrumpida, si los hubiera

Las Partes manifiestan que la compraventa de las Propiedades enumeradas en el **Anexo 21** (*Régimen de IVA de Trasteros No Vinculados, Plazas de Garaje No Vinculadas y Locales Comerciales*) que hayan sido arrendadas durante al menos dos (2) años de manera ininterrumpida y su transmisión en virtud de esta Escritura de Compraventa está sujeta pero exenta de IVA, puesto que se trata de una segunda transmisión de edificaciones, en las términos descritos en el artículo 20.Uno.22º de la Ley de IVA, en particular, en la medida en que, aun habiendo sido el Vendedor el promotor de dichas Unidades, éstas han estado ocupadas ininterrumpidamente, por un plazo superior a dos (2) años desde la finalización de su construcción, en virtud de contratos de arrendamiento sin opción a compra con terceros distintos del Comprador.

Así pues, dicha compraventa estará sujeta y no exenta al TPO, al tipo general del 7%, en virtud de los artículos 7.-5º del RDL 1/1993, y 4, sección cuarta de la Ley de IVA.

3.4 Régimen de IVA aplicable a los Trasteros, Plazas de Garaje No Vinculadas y Locales Comerciales enumerados en el **Anexo 21** (*Régimen de IVA de Trasteros No Vinculados, Plazas de Garaje No Vinculadas y Locales Comerciales*) que no hayan sido arrendados durante al menos dos (2) años de manera ininterrumpida, si los hubiera

Las Partes manifiestan que la compraventa de las Propiedades enumeradas en el **Anexo 21** (*Régimen de IVA de Trasteros No Vinculados, Plazas de Garaje No Vinculadas y Locales Comerciales*) que no hayan sido arrendadas durante al menos dos (2) años de manera ininterrumpida y su transmisión en virtud de esta Escritura de Compraventa está sujeta y no exenta de IVA, puesto que se trata de una primera transmisión de edificaciones, en las términos descritos en el artículo 20.Uno.22º de la Ley de IVA, en particular, en la medida en que (i) el Vendedor es el promotor de dichas Propiedades; y (ii) dichas Propiedades no han sido ocupadas ininterrumpidamente en virtud de acuerdos de arrendamiento sin opción a compra durante más de dos (2) años desde la finalización de su construcción.

En consecuencia, el Vendedor repercutirá al Comprador el IVA correspondiente, al tipo general del 21%, todo ello en virtud del artículo 90.Uno de la Ley de IVA.

Asimismo, la Compraventa de las Propiedades enumeradas en el **Anexo 21** (*Régimen de IVA de Trasteros No Vinculados, Plazas de Garaje No Vinculadas y Locales Comerciales*) que no hayan sido arrendadas durante al menos dos (2) años de manera ininterrumpida quedará sujeta y no exenta a la modalidad AJD, al tipo general del 1%, todo ello de conformidad con el artículo 28 y siguientes del RDL 1/1993.

3.5 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

3.5.1 IBI correspondiente al ejercicio 2013

El Vendedor asume el pago de cualquier cantidad que, en concepto de IBI, se haya devengado en relación con las Promociones y/o las Propiedades por causas acaecidas, con anterioridad a la fecha de esta Escritura incluyendo la cuota correspondiente al año 2013.

3.5.2 Dado que la liquidación correspondiente al IBI 2013 será notificada al Vendedor, en su condición de sujeto pasivo, las Partes acuerdan que:

- (a) El Vendedor remitirá al Comprador copia de la liquidación correspondiente al IBI de las Propiedades para el ejercicio de 2013

notificada por el Ayuntamiento de Madrid (la "**Notificación**"), en el plazo de quince (15) días desde la recepción de la Notificación.

- (b) El Vendedor abonará el IBI al Ayuntamiento al menos tres (3) días hábiles antes de que finalice el período voluntario de pago del IBI.
- (c) El Vendedor entregará diligentemente al Comprador evidencia de haber satisfecho el IBI dentro del plazo voluntario de pago.
- (d) Si el Vendedor se retrasara en el cumplimiento de la obligación de pago descrita en esta Estipulación, serán por cuenta exclusiva del Vendedor cualesquiera recargos, sanciones e intereses que pudieran adicionarse a la cuota de IBI correspondiente al ejercicio 2013 liquidada por el Ayuntamiento de Madrid.

3.5.3 IBI correspondiente al ejercicio 2012

En relación con el IBI 2012, el Vendedor manifiesta que el Ayuntamiento de Madrid le ha concedido el aplazamiento del pago solicitado en relación con la cuota de IBI correspondiente a las Propiedades, y que asciende al importe de [479.261,24 pendiente de confirmación por la EMVS] EUROS (el "**IBI Diferido**").

El Vendedor abonará diligentemente el IBI correspondiente a 2012 (así como cualesquiera intereses, recargos y cualesquiera otros importes análogos). El Vendedor abonará dicho importe antes del 31 de diciembre de 2013 y facilitará al Comprador comprobante de pago del mismo. El Vendedor mantendrá indemne al Comprador de cualquier reclamación, procedimiento o sanción en relación con el IBI correspondiente al año 2012.

3.6 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía Municipal)

En cualquier caso, las Partes aclaran que la Plusvalía Municipal será por cuenta y cargo del Vendedor.

En este sentido, el Vendedor, a tenor de lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 111 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, manifiesta que conoce (i) que el plazo para liquidar la Plusvalía Municipal es de treinta (30) días hábiles desde la fecha de hoy, y (ii) el perjuicio que la falta de liquidación en plazo de la Plusvalía Municipal produce al Comprador.

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el Comprador me requiere a mí el Notario para que remita al Ayuntamiento de Madrid, copia simple de esta Escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Daré cumplimiento a este requerimiento mediante correo administrativo, incorporado por testimonio el correspondiente resguardo.

4. EFECTOS DE LA COMPRAVENTA

Como consecuencia de la ejecución de esta compraventa el Comprador ocupa a partir de ahora la posición del Vendedor en las relaciones jurídicas que se detallan en los apartados continuación: el Comprador pasa a ocupar la posición jurídica del Vendedor en todas las relaciones jurídicas relacionadas con las Promociones y las Propiedades con efectos de fecha de hoy. El Comprador responderá de las obligaciones relacionadas con las Promociones y Propiedades que se generen a partir de hoy, y no de las generadas con anterioridad a la fecha de esta Escritura.

4.1 Financiaciones Hipotecarias

(REDACCIÓN DEFINITIVA PENDIENTE DE CONFIRMACIÓN SOBRE SI TODAS LAS ENTIDADES FINANCIERAS SUSCRIBIRÁN O NO LA SUBROGACIÓN EL DÍA DE FIRMA DE LA ESCRITURA: SE PROPONEN LAS SIGUIENTES REDACCIONES ALTERNATIVAS:

OPCIÓN 1 (TODAS LAS ENTIDADES CONCURREN A LA FIRMA): El Comprador se subroga en la posición del Vendedor en las Financiaciones Hipotecarias. A tal efecto, las entidades financieras acreedoras de las Financiaciones Hipotecarias han suscrito en el día de la fecha, ante mí, con número de protocolo () escritura pública de subrogación en varios préstamos con garantía hipotecaria (descripción).

OPCIÓN 2 (ES NECESARIO QUE LAS ENTIDADES RATIFIQUEN LA SUBROGACIÓN DESPUÉS DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA): El Comprador se subroga en la posición del Vendedor en las Financiaciones Hipotecarias. A tal efecto, las entidades financieras acreedoras de las Financiaciones Hipotecarias formalizarán notarialmente con posterioridad a este acto su aceptación a la subrogación del Comprador en la posición del Vendedor.

4.2 Contratos de arrendamiento y derechos de habitación

Subrogación. Como consecuencia de lo previsto en el artículo 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la presente compraventa implica que el Comprador se subroga a partir de este momento en los derechos y obligaciones que corresponden al Vendedor, como arrendador, en los contratos de arrendamiento suscritos en relación con las Propiedades y vigentes a esta fecha, contratos sobre las Propiedades listadas en el **Anexo 3** (*Propiedades arrendadas – Listado de arrendatarios, gastos y rentas*). En consecuencia el Comprador se obliga a respetar los plazos, condiciones y rentas máximas establecidos por el Vendedor, como arrendador, en virtud de los citados contratos de arrendamiento.

Al objeto de notificar a los arrendatarios la subrogación del Comprador en la posición arrendadora de sus respectivos contratos de arrendamiento, éste remitirá a los arrendatarios las oportunas cartas de notificación comunicándoles, entre otras cosas, la subrogación en la posición arrendadora del Comprador respecto de las Propiedades, así como del hecho de que sus datos de carácter personal han sido cedidos al Comprador, tal y como se prevé en el párrafo 2 del Artículo 27 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos Personales.

El Comprador aplicará a las Unidades las prohibiciones y limitaciones derivadas del Régimen de Viviendas con Protección Pública y demás disposiciones que lo desarrollan, teniendo en cuenta los efectos generados a este respecto por las Financiaciones Hipotecarias; y por consiguiente, las condiciones de utilización y plazos serán las señaladas en la Calificación Definitiva, y los precios de renta no podrán exceder de los límites establecidos por la ley y las Financiaciones Hipotecarias para este tipo de viviendas.

Asimismo, el Comprador se subroga en los tres (3) derechos de habitación señalados en el Expositivo VIII de esta Escritura. No obstante, el Vendedor se compromete a comunicar a los titulares de dichos derechos el cambio de titularidad de las Propiedades que actualmente ocupan operado en virtud de esta Escritura y la posibilidad de ser reubicados en otra vivienda del Vendedor que no forme parte de las Promociones.

Prorrateo de rentas.

Las Partes acuerdan que las rentas de los contratos de arrendamiento que se devenguen a partir del otorgamiento de la presente escritura de compraventa (excluido) corresponderán al Comprador. En cuanto a las rentas devengadas con anterioridad a la presente fecha, le corresponderán al Vendedor aquellas devengadas y efectivamente abonadas (incluida), mientras que el derecho de cobro de aquellas rentas devengadas con anterioridad a la presente fecha que finalmente no sean efectivamente abonadas se

ceden al Comprador.

Siguiendo estas reglas y pasados treinta (30) días desde la firma de esta Escritura, el Vendedor y el Comprador practicarán una liquidación de las cantidades provenientes de los contratos de arrendamiento de las Propiedades que corresponden a cada una de las Partes, para lo cual prorratarán las rentas devengadas y efectivamente pagadas hasta el día de la fecha de esta Escritura. Las cantidades abonadas que correspondan al periodo anterior a la fecha de esta Escritura serán del Comprador, mientras que aquellas que correspondan al periodo posterior a la fecha de esta Escritura serán del Vendedor.

Cesión de fianzas. El Vendedor cede al Comprador en este acto, y el Comprador acepta, todas las fianzas arrendaticias entregadas por los arrendatarios conforme a sus respectivos contratos de arrendamiento (las "**Fianzas**"), cuya suma asciende a [*].

El Vendedor manifiesta que en consideración al concierto de fianzas suscrito con el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA): (i) tiene depositado en el citado organismo la cantidad correspondiente al 90% del importe total de las fianzas recibidas en relación con los contratos de arrendamiento que está obligado a depositar y (ii) tiene en su poder la cantidad equivalente al 10% restante así como la correspondiente a las Fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos desde el 1 de enero de 2013.

Las Partes acuerdan que en el plazo máximo de veinte días a contar desde el otorgamiento de la presente escritura: (i) suscribirán una instancia dirigida al IVIMA la notificación cuyo modelo se adjunta como **Anexo 22 (Notificación al IVIMA)** a esta Escritura, comunicando la presente compraventa y la consiguiente cesión de las Fianzas, al objeto de que el citado organismo registre la transmisión de las fianzas a favor del Comprador y (ii) el Vendedor abonará al Comprador la cantidad correspondiente a las fianzas que a la presente fecha no se encuentran depositadas en el IVIMA conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

El Vendedor se compromete a colaborar con el Comprador en el traspaso de las fianzas y a facilitar cuanta información y documentación sea necesaria a tales efectos.

4.3 Entrega de llaves

El Vendedor entrega en este acto al Comprador las llaves de las Propiedades que se encuentran desocupadas y que están listadas en el **Anexo 7 (Propiedades desocupadas)** a esta Escritura.

4.4 Licencias

El Vendedor por la presente cede y transmite a favor del Comprador (sin que éste deba abonar importe adicional alguno al Vendedor) los derechos y beneficios que se derivan de todas las licencias urbanísticas correspondientes a las Promociones y las Propiedades, incluyendo las Licencias de primera ocupación enumeradas en el **Anexo 12** (*Licencias de primera ocupación de las Promociones*).

Para este fin, las Partes me solicitan a mí, como Notario a día de hoy e inmediatamente después de la firma de esta Escritura, enviar al Ayuntamiento de Madrid el modelo de comunicación que se adjunta como **Anexo 23** (*Notificación al Ayuntamiento de Madrid*), a efectos de notificación del cambio de propiedad de las Promociones y las Propiedades y, por tanto, el cambio de titularidad de dichas licencias urbanísticas, válidamente firmada por el Vendedor y el Comprador.

4.5 Contratos de servicios, suministros y mantenimiento

El Vendedor manifiesta que ha suscrito los contratos de servicio, suministro y mantenimiento de las Unidades que se relacionan en el **Anexo 11** (*Contratos de suministros, servicios y gestión*) a esta Escritura. A fecha de esta Escritura el Vendedor, a petición del Comprador, ha resuelto aquellos contratos del **Anexo 11** (*Contratos de suministros, servicios y gestión*) que en el mismo figuran en estado "resuelto". Aquellos contratos que en el anexo mencionado figuran como no resueltos siguen en vigor (en adelante, los "**Contratos de Servicios en Vigor**").

El Comprador acepta la cesión de los Contratos de Servicios en Vigor, sin perjuicio de que sea necesario el consentimiento de los correspondientes prestadores de los servicios para que a todos los efectos legales, el Comprador sea, desde el momento de la firma de esta Escritura, el titular de cualesquiera derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Servicios en Vigor de esta fecha en adelante. El Vendedor se compromete a colaborar con el Comprador para obtener el consentimiento de los prestadores de servicios y suministros a la subrogación del Comprador en los respectivos contratos.

El Vendedor asumirá todos los gastos derivados de los contratos de servicios y suministros hasta la fecha de otorgamiento de la presente escritura (excluida), siendo de cuenta del Comprador todos aquellos cuya obligación de pago se genere a partir de dicha fecha (incluida), sin que se prorrateen los ya abonados por períodos mensuales superiores a un mes. El Vendedor mantendrá indemne al Comprador por cualesquier obligaciones y costes de estos contratos que se hayan devengado con anterioridad al día de la presente.

4.6 Seguros

Con anterioridad a la firma de la presente Escritura, el Vendedor ha abonado: (i) las pólizas de seguro de daños y de responsabilidad civil para asegurar las Promociones frente a daños (incendios, inundaciones, destrucción), y frente a cualquier responsabilidad civil frente a terceros, y (ii) una póliza de seguros de responsabilidad decenal para asegurar cada una de las Promociones para garantizar la estabilidad estructural, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación [*] (Confirmar vencimientos y pago).

El Vendedor ha asumido este coste, sin coste para el Comprador (y con indemnidad para el Comprador) hasta la fecha pactada para su próximo vencimiento. El Vendedor continuará siendo tomador de dichos seguros, hasta la fecha en que corresponda el próximo abono de la prima (que realizará el Comprador, convirtiéndose desde ese momento en tomador), convirtiéndose el Comprador desde el momento de notificación a las Compañías de Seguros correspondientes, en beneficiario de las correspondientes pólizas de seguros.

En lo que respecta todas las pólizas de seguros vigentes (incluidas las doce (12) pólizas de responsabilidad decenal suscritas en relación con las Promociones), las Partes han acordado comunicar por escrito a las compañías aseguradoras la transmisión de las Propiedades al Comprador, de acuerdo con el modelo de carta de notificación adjunto como **Anexo 24** (*Notificación a las Compañías de Seguros*), para así incorporar al Comprador como beneficiario de dichas pólizas.

5. PERÍODO TRANSITORIO

Las Partes pactan que durante el período de los cuatro (4) meses siguientes a la firma de esta Escritura y hasta (fecha), el Vendedor y el Comprador colaborarán activa y gratuitamente en la transición de la gestión de las Promociones y las Propiedades (el "**Período Transitorio**"), para lograr un traspaso de gestión que resulte en las menores molestias posibles para los arrendatarios y permita al Comprador hacerse cargo de la misma.

Durante el Período Transitorio, a modo de ejemplo, sin que sea un listado exhaustivo, las Partes llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

5.1 Correspondencia y facturación

5.1.1 Correspondencia

Si el Vendedor recibiese correspondencia de cualquier tipo (notificaciones, requerimientos, cartas, burofaxes, etc.), así como facturas o cualesquiera otros

documentos relativos a las Promociones o las Propiedades con posterioridad a la fecha de esta Escritura, le remitirá una copia al Comprador a la mayor brevedad posible, y en todo caso, le adelantará en los tres (3) días hábiles siguiente una copia en PDF por correo electrónico a la siguiente dirección: pendiente@correoelectronico.com.

5.1.2 Facturación

Con la finalidad de facilitar el traslado de la gestión de las Propiedades al Comprador, el Vendedor se compromete a procesar gratuitamente la facturación de las rentas y gastos de las Propiedades durante los tres (3) meses siguientes a la fecha de esta Escritura.

5.2 Formalización de contratos cuyas adjudicaciones se han efectuado con anterioridad a este acto.

El Comprador deberá formalizar todos los contratos de arrendamiento cuyas adjudicaciones ya se hayan efectuado por EMVS con anterioridad a este acto. Los contratos deberán de formalizarse en las condiciones y términos que EMVS hubiese comunicado a los adjudicatarios.

5.3 Liquidación de gastos Comunes y gastos y tributos de las Propiedades y de las Financiaciones Hipotecarias y gastos de Seguro combinado de edificios.

Todos los gastos y tributos relativos a las Propiedades -incluidos los servicios y trabajos realizados que le corresponden en relación con las Propiedades-, excepto el IBI correspondiente al año 2013, y la prima correspondiente al seguro combinado de edificios suscrito por el Vendedor en relación con las Propiedades, con independencia de su posterior repercusión a los arrendatarios, que se devenguen a partir del otorgamiento de la presente Escritura (excluido) serán por cuenta del Comprador, siendo de cuenta del Vendedor todos los gastos y tributos que se devenguen con anterioridad a dicha fecha (incluida).

En lo que se refiere a los costes financieros de las Financiaciones Hipotecarias, las Partes los prorratearán llegada la primera fecha de liquidación de intereses. Los costes financieros que se devenguen a partir del otorgamiento de la presente Escritura (excluido) serán por cuenta del Comprador, siendo de cuenta del Vendedor todos aquellos que se devenguen con anterioridad a dicha fecha (incluida).

En relación con la TRU del año 2012 correspondiente a las Unidades, el Vendedor manifiesta que ya ha sido repercutido a los arrendatarios. Las Partes acuerdan que aquellas cantidades que se percibieran por este concepto durante los treinta (30) primeros días del Período Transitorio corresponderán al Vendedor, mientras que aquellas que se percibieran después corresponderán al Comprador.

5.4 Pago de las liquidaciones entre las Partes.

Las Partes acuerdan que en el plazo de treinta (30) días a contar desde el otorgamiento de la presente escritura, efectuarán la liquidación de los conceptos indicados (i) en la Estipulación 4.2 (*Contratos de arrendamiento*) en relación con lo que se refiere a las rentas efectivamente cobradas del mes en curso y las Fianzas, (ii) en el apartado Gastos y Tributos del Expositivo VIII en relación con los gastos, tributos e impuestos; y así como otras cantidades cuyo prorrateo ha sido acordado por las Partes conforme a la presente Escritura, tomando como fecha de referencia para dicha liquidación el [*]. Durante el Período Transitorio las Partes practicarán posteriores liquidaciones si alguna de ellas así se lo requiriera a la otra.

6. **DOCUMENTACIÓN FACILITADA POR EL VENDEDOR Y AUSENCIA DE DECLARACIONES ERRÓNEAS**

El Vendedor declara y garantiza que la documentación solicitada por el Comprador y entregada por el Vendedor en relación con la situación jurídica, económica y física de las Unidades, que se incluye en el listado que se acompaña como **Anexo 25** (*Listado de documentación y respuestas facilitadas por el Vendedor*) y el contenido de los expositivos y anexos de la presente escritura es completo, correcto, exacto y veraz y no existen otros documentos ni el Vendedor conoce ningún hecho relevante que desvirtúe la información recogida en dicha documentación y la presente Escritura no contiene ninguna declaración errónea ni omite ningún hecho cuya manifestación sea obligada o necesaria para que las declaraciones contenidas en la misma tengan plenos efectos.

Ambas Partes se obligan a dar cumplimiento a cuantas obligaciones y derechos recíprocamente les competen conforme a lo regulado en la presente Escritura y asumen las consecuencias de su posible incumplimiento.

7. **RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS. OTRAS RESPONSABILIDADES**

El Vendedor responderá frente al Comprador por saneamiento por evicción durante el plazo de quince (15) años conforme de acuerdo con lo establecido en los artículos 1.475 a 1.483 del Código Civil, por vicios, defectos o gravámenes ocultos que afecten a cualquiera de las Propiedades durante el plazo de quince (15) meses, y por impuestos, obligaciones laborales y con la Seguridad Social durante el plazo legal de prescripción marcado para dichas obligaciones.

Transcurridos los plazos anteriores, se extinguirá automáticamente la responsabilidad del Vendedor.

Gastos Corrientes: el Vendedor mantendrá indemne al Comprador de todos los costes, suministros y gastos generales y/o de comunidad, ordinarios y extraordinarios, derramas y costes de similar naturaleza que corresponden abonar al Vendedor hasta el día de la fecha (los "**Gastos Corrientes**").

El Vendedor también mantendrá indemne al Comprador de responsabilidad ante cualquier reclamación, costes, daños y pérdidas que el Comprador pueda sufrir como causa de reclamaciones basadas en la ausencia de juntas de propietarios formalmente convocadas para la toma de las decisiones correspondientes, y de la inexistencia del preceptivo fondo de reserva. En este sentido, el Vendedor manifiesta que conserva ciertas cantidades retenidas de los importes que adeuda a los contratistas que llevaron a cabo la construcción de algunas de las Promociones y que en caso de que el Comprador se viera afectado por una reclamación judicial relacionada con la construcción de alguna de las Promociones, el Vendedor destinará dichas cantidades a mantener indemne al Comprador, siempre y cuando (i) el Vendedor mantenga en su poder dichas cantidades por no haber transcurrido el plazo para su devolución o por haber sido incautadas y (ii) las responsabilidades que puedan derivarse del procedimiento judicial se identifiquen con aquellas a las que legalmente estén sujetas las garantías.

ITP-TPO por los contratos de arrendamiento: el Vendedor mantendrá indemne al Comprador de su responsabilidad subsidiaria por cualquier reclamación por este concepto contra la EMVS en su calidad de primer arrendador.

Litigios: el Vendedor mantendrá indemne al Comprador por cualesquiera reclamaciones, costes, obras y cualesquiera obligaciones que pudiesen resultar de los autos y/o sentencias que se dicten en el marco del Pleito de San Cristóbal y por los gastos judiciales, de letrados y de procuradores que pudiesen ocasionársele al Comprador.

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Las parcelas donde se han construido las Promociones se transmiten libres de gastos de planeamiento y urbanización dado que las mismas se consideran suelos urbanos finalistas. En consecuencia, los gastos de urbanización que, en su caso, pudieran devengarse en el futuro continuarán corriendo a cargo del Vendedor y, del mismo modo, si se produjeran devoluciones por la Junta de Compensación a las que las Promociones pertenecen, en atención a un exceso en las aportaciones realizadas, serán percibidas por el Vendedor según este mismo criterio.

Por todo ello, el Vendedor retiene los derechos y obligaciones derivados de su cualidad de miembro de la Junta de Compensación que son inherentes a la titularidad

de las parcelas sobre las que se ubican las Promociones por lo que, por acuerdo expreso de las Partes, seguirá ostentando dicho carácter. El Vendedor se obliga a no llevar a cabo actuaciones que perjudiquen ni alteren las actuales condiciones y características de las parcelas.

Asimismo, el Vendedor manifiesta y garantiza que mantendrá indemne al Comprador de responsabilidad ante cualquier reclamación, costes, daños y pérdidas que el Comprador pueda sufrir en relación con la urbanización de las Promociones.

9. COMPROMISOS ADICIONALES DEL COMPRADOR

El Comprador manifiesta y garantiza a favor del Vendedor lo siguiente (en adelante, las "**Manifestaciones y Garantías del Comprador**"):

El Comprador:

- (a) Es una sociedad (**limitada / anónima**) válidamente constituida de conformidad con la Ley Española y debidamente inscrita en el Registro Mercantil y con plena capacidad para ejercer su actividad de conformidad con su objeto social;
- (b) Es una sociedad con plena capacidad legal para otorgar esta Escritura, sin que sea necesaria ratificación complementaria alguna, ya sea interna o externa; y

No se ha iniciado ningún procedimiento en relación con la liquidación, concurso o insolvencia del Comprador, y éste no tiene conocimiento de ninguna circunstancia que pudiera dar lugar al comienzo de alguno de estos procedimientos.

10. GASTOS E IMPUESTOS

Todos los gastos, impuestos, tributos, honorarios y suplidos notariales serán de cuenta del Comprador excepto el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que serán de cuenta del Vendedor.

11. CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

En cumplimiento del párrafo segundo del Artículo único del 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, el Vendedor entrega al Comprador un certificado de eficiencia energética por cada una de las Promociones, copia de los

cuales se adjunta como **Anexo 26** (*Certificados de Eficiencia Energética*) a esta Escritura.

12. **NO COMPENSACIÓN**

A los efectos de los artículos 1.195 y siguientes del Código Civil, las Partes excluyen la posibilidad de compensar cantidades debidas por una parte a otra y viceversa.

13. **CONFIDENCIALIDAD**

- 13.1 *Confidencialidad de las negociaciones:* Las Partes se comprometen a mantener la confidencialidad respecto a las negociaciones que han precedido al otorgamiento de esta Escritura. Las Partes de esta Escritura que están públicamente disponibles en virtud de su registro en el Registro de la Propiedad no están sujetas a la obligación de confidencialidad.

También están excluidas de este compromiso de confidencialidad la información que cualquiera de las Partes: (a) tenga que facilitar a una autoridad gubernamental, juzgado o tribunal, autoridad regulatoria, accionista, auditor y, en general, cuando sea requerido por ley, aplicando la excepción sólo a favor de aquellas autoridades o personas, pero no a favor de otros terceros, y (b) cuando estimen necesario desvelarlo a alguna persona en relación con una financiación relacionada con las Promociones.

- 13.2 *Comunicado de prensa:* las Partes pactarán por escrito el contenido del comunicado de prensa que se publicará tras el otorgamiento de esta Escritura, sin perjuicio de las notificaciones que cada una de las Partes esté obligada a efectuar a los organismos públicos de conformidad con la normativa aplicable.

14. **NOTIFICACIONES**

Cualquier notificación que las Partes deban remitir en relación con la Escritura deberá figurar por escrito, con acuse de recibo, por medio fehaciente, y remitirse a las siguientes direcciones:

15. **EL COMPRADOR**

[*]

D. [*] / D^a. [*]

[*]

Con copia a:

CLIFFORD CHANCE

A la atención de: D. Alfonso Benavides

Paseo de la Castellana, 110

28046 Madrid

Telf. + 34 91 590 75 00

Fax. +34 91 590 75 75

Email: Alfonso.Benavides@Cliffordchance.com

16. EL VENDEDOR

[*]

D. [*] / D^a. [*]

Los cambios de dirección únicamente surtirán efectos si han sido notificados por escrito a la otra Parte.

17. VALIDEZ DE LA ESCRITURA

La nulidad o invalidez de una o más estipulaciones de esta Escritura no darán lugar a la nulidad o invalidez de esta Escritura, la cual permanecerá vigente y con plenos efectos en cuanto a las partes no afectadas por dicha nulidad o invalidez. En tal supuesto, las Partes negociarán de buena fe con objeto de acordar una nueva estipulación que reemplace la declarada nula o inválida, en un modo aceptable para ambas Partes.

18. JURISDICCIÓN COMPETENTE Y DERECHO APLICABLE

Las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los juzgados de la ciudad de Madrid capital para la resolución de cualquier disputa que pudiera derivarse de la interpretación, cumplimiento y validez de esta Escritura.

La presente compraventa está sujeta al derecho civil español.

19. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Las Partes solicitan a los Registradores de la Propiedad competentes la inscripción de la compraventa.

Las Partes me requieren a mí, el Notario, para que inmediatamente después del otorgamiento de la presente Escritura, remita por medios telemáticos, o bien por el procedimiento supletorio, por telefax, previsto en el artículo 249 del Reglamento Notarial, al Registro de la Propiedad correspondiente escrito concerniente a la

celebración de la presente Escritura, a los efectos de la práctica del oportuno asiento de presentación y la anotación en la primera copia de esta Escritura del acuse de recibo del escrito por parte del Registro de la Propiedad. Yo, el Notario, acepto el requerimiento.

En particular, las Partes solicitan al Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad en Madrid, número [*] la cancelación de las siguientes cargas:

(detalles de las cargas)

tres (3) censos redimibles existentes en la Promoción Lope de Vega, con anterioridad a la formalización de esta Escritura, sobre la base de la expiración de su validez y su falta de contenidos económico: *[descripción de las tres censos inscritos]*

20. INSCRIPCIÓN PARCIAL

Las Partes autorizan expresamente al Registrador de la Propiedad a inscribir únicamente en el Registro de la Propiedad las partes de la presente Escritura con contenido inmobiliario.

[FORMALIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE CUALQUIER OTRA FORMALIDAD NOTARIAL]

LISTA DE ANEXOS

(se actualizará)

Anexo	Título
1	Listado de Propiedades del Vendedor
2	Listado de inmuebles no incluidos en la compraventa
3	Propiedades arrendadas – Listado de arrendatarios, gastos y rentas
4	Contratos de arrendamiento resueltos
5	Modelo estándar de los contratos de arrendamiento
6	Listado de Unidades acogidas al plan de pago de rentas
7	Propiedades desocupadas
8	Unidades objeto de acuerdo de cambio de vivienda
9	Datos principales del régimen de protección aplicable
10	Calificaciones definitivas
11	Contratos de suministros, servicios y gestión
12	Licencias de primera ocupación de las Promociones
13	Listado de reclamaciones bajo las pólizas de seguros
14	Copia de los certificados de los corredores de seguros sobre pólizas decenales
15	Listado de referencias catastrales de las Propiedades
16	Listado de reclamaciones y litigios
17	Autorización del Gobierno de la Comunidad de Madrid
18	Certificados de deuda pendiente
19	Cheque por el precio
20	Régimen de IVA de las Unidades
21	Régimen de IVA de Trasteros No Vinculados, Plazas de Garaje No Vinculadas y Locales Comerciales
22	Acta de cesión y notificación al IVIMA
23	Notificación al Ayuntamiento de Madrid
24	Notificación a las Compañías de Seguros
25	Listado de documentación y respuestas facilitadas por el Vendedor
26	Certificados de Eficiencia Energética