

2/2022



HH7758293

ALICIA CORRAL PRADA
NOTARIA
Av De la Pau, 19-baixos
Tel. 973 600 446 - Fax: 973 711 539
25230 MOLLERUSA (Lleida)

NÚMERO: MIL QUARANTA-SET. -----

COMPRAVENDA DE FINCA RÚSTICA (EXPLOTACIÓ
AGRÀRIA PRIORITÀRIA). -----

A Mollerussa, la meva residència, a tretze
d'octubre de dos mil vint-i-tres. -----

Davant meu, **ALICIA CORRAL PRADA**, Notària de
l'Il·lustre Col·legi Notarial de Catalunya. -----

COMPAREIXEN

D'UNA PART: (COM A PART VENEDORA): -----

El senyor **JOSEP MARIA SANS GENÉ**, major
d'edat, casat, jubilat segons manifesta, veí de
Barcelona (08025-Barcelona), amb domicili a Carrer
Sant Antoni Maria Claret, número 50, 1º 4ª; amb
D.N.I número 38712255N. -----

I D'ALTRA PART: (COM A PART COMPRADORA): -----

El senyor **ANSELM ERNEST RIBERA SANS**, major
d'edat, solter, agricultor, segons manifesta, veí
de Arbeca (25140-Lleida), amb domicili a Calle
Pompeu Fabra, número 6; amb D.N.I número 43715270K.

Ambdós de veïnatge civil catalana i els casats

estan subjectes al règim matrimonial legal català
de separació de béns.-----

INTERVENEN en el seu propi nom i dret.-----

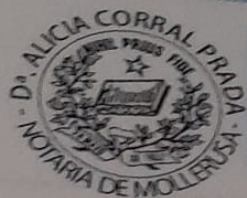
IDENTIFICO als senyors compareixents pels seus
ressenyats documents d'identitat abans consignats i
que m'ha exhibit, constant les seves circumstàncies
personals segons resulta de les seves
manifestacions. Els jutjo amb la capacitat
suficient per atorgar aquesta escriptura de
COMPRAVENDA; i a l'efecte,-----

E X P O S E N:-----

I.- Que el senyor JOSEP-MARIA SANS GENÉ, és
propietari pel títol que després es dirà del ple
domini de la següent finca:-----

RÚSTICA: Consistent en una peça de terra,
secà, indivisible, situada a la partida "Pleta de
la Garriga"; de superfície segons dades cadastrals
del títol anterior una hectàrea, seixanta i quatre
àrees, vint-i-dos centiarees i no una hectàrea,
trenta àrees, setanta-cinc centiarees com consta al
títol; límita: a Orient, Joan Robinat Sans; Migdia,
Ramón Pifarré Bellmunt; Ponent, Miquel Tilló
Perelló; i Nord, Concepció Mallorques Cases.-----

SEGONS CADASTRE: Partida PLETA. De superfície



HH7758292

UNA HECTÀREA, TRENTA-SET ÀREES I VINT CENTIÀREES.
Limita al Nord, en un petita part amb Teresa Tilló Barrufet (polígon 503, parcel·la 96) i Roser Sans Perera (polígon 503, parcel·la 97); a l'Est, Maria Dolors Sans Mesalles (polígon 503, parcel·la 99); al Sur, Xavier Felip Sanahuja (polígon 503, parcel·la 100), i en una petita part amb camí de finques (polígon 503, parcel·la 9027), i al Oest, Mónica Gotsens Anguera (polígon 503, parcel·la 94).

És fa constar, conforme els articles 9.1 i 10.4 de la Llei Hipotecària que, a la data de l'expedició de la present (6 d'octubre de 2023), la finca no aquesta coordinada gràficament amb el Cadastre. Com a conseqüència de la falta de coordinació, no s'estenen a aquesta finca les presumpcions de l'article 38 de la Llei Hipotecària en quants a les dades relatives a la ubicació i a la delimitació geogràfica. -----

INSCRITA en el Registre de la Propietat de LES BORGES BLANQUES al volum 1006, llibre 108, foli 8,

finca 7164. -----
REFERÈNCIA CADASTRAL: És la següent
25032A503000980000WJ (polígon 503, parcel·la 98), 022
així resulta de certificació cadastral descriptiva
i gràfica, obtinguda telemàticament per aquesta
Notaria, original que deixo unit a aquesta
escriptura. -----

M'entreguen i S'ADJUNTA EL CERTIFICAT DE
CORRELACIÓ DE FINQUES a continuació de la present.-

TÍTOL: Li pertany al senyor JOSEP MARIA SANS
GENÉ la finca abans descrita en ple domini; pel que
fa a la NUA PROPIETAT per herència del seu pare El
senyor FRANCISCO SANS VIDAL, en virtut d'escriptura
atorgada a Borges Blanques el dia 11 d'agost de
1967, davant el Notari que va ser d'aquesta
residència La senyora Manuel García del Castillo,
amb el número 948 del seu protocol, en què també va
adquirir l'USDEFUIT, la mare del senyor venedor,
La senyora MARIA GENÉ QUERALTÓ morta el dia 17 de
setembre de l'any 1998 a Barcelona, segons consta
en certificat literal de defunció d'aquesta última
original que em lliuren i protocol·litzo a
continuació del present. -----

ADVERTÈNCIES: -----



HH7758291

12022

Els adverteixo que existeix l'obligació de declarar, en el termini de DOS MESOS, l'alteració cadastral produïda davant la corresponent Gerència Territorial del Cadastre i de les responsabilitats establertes per la falta de presentació de la declaració, per no efectuar-la en termini i per la presentació de declaracions falses, incompletes o inexactes. -----

I jo, el Notari, adverteixo que NO ÉS coincident en els termes de l'article 45 de la Llei del Cadastre Immobiliari. -----

Així mateix li adverteixo que la no aportació de la referència cadastral podria constituir infracció tributària i de la necessitat de presentar l'oportuna declaració davant el Cadastre.

ESTAT DE DEUTES DE L'IBI: -----

Manifesten els senyors compareixents que la finca a què es refereix aquesta escriptura es troba al corrent en el pagament de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), renunciant els senyors

compareixents, per raons d'urgència, a què se
sol·liciti informació sobre l'estat de deutes en el
pagament d'aquest impost. -----

Jo, el Notari els adverteixo de l'afecció de
l'immoble al pagament d'aquest impost en els termes
establerts en els articles 79 i 176 de la Llei
58/2003 de 17 de desembre.-----

Faig l'advertència que la finca quedarà afecta
al pagament de la totalitat de la quota tributària
de l'Impost sobre Béns Immobles que pogués haver-hi
pendent.-----

INFORMACIÓ REGISTRAL.- -----

De conformitat amb l'article 175.3 del
Reglament notarial (redacció per Reial decret
45/2007 de 19 de gener), jo, Notari, faig constar
que, sent tècnicament impossible l'accés als
Llibres del Registre de la Propietat de manera
telemàtica en els termes previstos en la Llei
Hipotecària, he sol·licitat per telefax, la
informació registral sobre la titularitat i l'estat
de càrregues de la finca o finques objecte
d'aquesta escriptura, que he obtingut en forma de
notes simples que deixo incorporades a aquesta
matriu.- - - - -



HH7758290

Adverteixo expressament als compareixents de la possible existència de discordança entre la informació registral i els llibres del Registre, al no poder produir-se l'accés telemàtic a aquests en el moment de l'autorització.-----

CÀRREGUES: -----

-SERVITUD: Com a conseqüència de les exigències de la nova ordenació de la propietat i atenent a l'obra de transformació en regadiu de la zona de concentració parcel·laria dels municipis d'Arbeca, la Floresta i els Omellons, a l'empara de l'Acord de Concentració i de l'article 230 de la Llei de Reforma i Desenvolupament Agrari, per tal de situar-hi les canonades soterrades de la xarxa de regadiu, s'estableix, sobre aquesta finca, una servitud d'AQÜEDUCTE a favor de la Comunitat General de Regants del Canal Segarra-Garrigues, en una franja de deu metres d'amplada paral·lela a qualsevol camí confrontant a la mateixa. La servitud consistirà en la ubicació permanent de les

00588551111

canonades soterrades i arquetes -hidrants i accessoris-, i en l'accés lliure i ocupació temporal de personal i mitjans per a la seva reparació i manteniment, quedant prohibida tota actuació del propietari, que pugui impedir l'accés i causar qualsevol dany a les canonades, la qual haurà de ser prèviament autoritzada per la Comunitat General de Regants del Canal Segarra-Garrigues. Segons consta en la inscripció la de data disset de juliol de dos mil vint-i-tres.-----

-Lliure la finca abans descrita de qualsevol **ALTRA** classe de càrregues, gravàmens, limitacions, arrendataris i ocupants, segons manifesten.-----

La part transmissent manifesta que no existeixen més càrregues, gravàmens ni limitacions que les que figuren en les referides notes.-----

Així mateix adverteixo jo, Notari, expressament a la part adquirent, que sobre la informació obtinguda, prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació al Registre de la còpia autoritzada d'aquesta escriptura.-----

II.- Exposat quant antecedeix els senyors compareixents acorden les següents,-----



HH7758289

ESTIPULACIONES: -----

PRIMERA.- El senyor JOSEP MARIA SANS GENÉ ven i transmet al senyor **ANSELM-ERNEST RIBERA SANS** qui compra i adquireix per a si el ple domini de la finca abans descrita en l'antecedent expositiu i d'aquesta escriptura amb tots els seus usos i drets, lliure de qualsevol UNA ALTRA classe de càrregues i gravàmens i al corrent en el pagament de contribucions i arbitris. -----

SEGONA.- El preu d'aquesta compravenda ascendeix a la quantitat de **VUIT MIL EUROS (8.000,00 €)**, suma que es fa efectiu el pagament per la part compradora a la part venedora, en aquest acte mitjançant entrega d'un xec BANCARI de CAIXA GUISSONA NOMINATIU a favor de JOSEP MARIA SANS GENÉ, lliurat per l'entitat CAIXA GUISSONA, de data 9 de octubre de 2023, original que m'exhibeixen, del qual extrec fotocòpia que protocol·litzo a continuació del present, amb càrrec al compte número ES38 31400001960005144700.-

En qualsevol cas, la part VENEDORA, amb aquest atorgament, atorguen a la part COMPRADORA, carta de pagament, posat que sigui conforme l'indicat efecte.-----

D'acord amb les modificacions introduïdes en la Llei reguladora de l'impost, per la Llei 11 / 2021, de 9 de juliol de Mesures de Prevenció i Lluita contra el Fraud Fiscal, es fa constar que el Valor de Referència del bé immoble reflectit en aquesta escriptura és el següent: -----

-Finca registral número **7164** (abans 2343):
8.771,00 euros.-----

Tot això segons consta en la Certificació Cadastral del Valor de Referència que incorporo al present. -----

TERCERA.- La venda es fa com a cos cert, delimitada la finca pels seus contigus, i el preu es fixa a un tant alçat i no per unitat de mesura o capacitat.-----

El comprador ha examinat la finca objecte d'aquesta escriptura i manifesta que coneix la seva situació física, jurídica, urbanística i de qualsevol altra índole i manifesta també, que coneix i accepta l'estat en què aquestes es troben

i que són aptes per a l'ús que de les mateixes va fer.-----

Ambdues parts fan constar que en cas d'existir una diferència entre la superfície real i la determina registral i cadastral en aquesta escriptura, aquesta diferència no serà considerat com a defecte de conformitat ni donarà dret a cap de les parts a la revisió del preu ni a la resolució de contracte ja que és inequívoca la seva voluntat de celebrar aquest contracte encara que pogués existir aquesta diferència.-----

QUARTA.- Jo, Notari, faig l'advertència que aquesta compravenda podria donar lloc al retracte de confrontants segons el que estableix l'article 568-16 del Codi civil de Catalunya.-----

CINQUENA.- El senyor compareixent, SOL·LICITA del Registre la inscripció d'aquesta escriptura en el Registre de la Propietat corresponent.-----

SISENA.- La part compradora SOL·LICITA la reducció del 75% de la base imposable de

conformitat amb el que disposa l'article 11 de la
Llei 19/1995, de 4 de juliol, per ser titular d'una
explotació agrària prioritària, la qual cosa
m'acredita mitjançant certificació expedida pel
Director General de "Desenvolupament Rural del
Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la
Generalitat de Catalunya", fotocòpia de la qual,
legítim en aquest acte i incorporo a aquesta
matriu.-----

SETENA.- S'adverteix a la part compradora, que
si la finca comprada fora venuda, arrendada o
cedida durant el termini de cinc anys següents,
haurà de justificar-se prèviament el pagament de
l'impost corresponent, o de la part del mateix, que
s'hagués deixat d'ingressar com a conseqüència de
la reducció practicada i els interessos de demora
si escau.-----

VUITENA.- La part venedora titular dels drets
de la PAC-DUN de la finca abans descrita, es
compromet a cedir els drets que es puguin derivar
per l'entrada en vigor de la nova PAC-DUN a la part
compradora.-----

Aquesta cessió de drets tindrà lloc sense cap
cost.-----

HH7758287

NOVENA.- Tots totes les despeses que originin o es derivin d'aquesta escriptura seran de compte de la part compradora. -----

MANIFESTACIONS DEL TITULAR: -----

De conformitat amb el que disposa la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats, per a una economia circular, manifesta el propietari, que sobre la finca objecte del present, NO s'han realitzat activitats potencialment contaminants. -----

ADVERTÈNCIES TRIBUTÀRIES.- -----

Faig les reserves i advertències legals, entre elles les de caràcter fiscal, pel que fa als impostos indirectes pel que fa al gravamen per al negoci o negocis jurídics que es formalitzen en el present, a més d'advertir-li de la incidència en els impostos directes. -----

El valor o preu que consta en aquesta escriptura ha estat fixat i consignat per exclusiva i expressa voluntat dels atorgants qui prèviament a