



GV9655274

ALBERT CAPELL MARTÍNEZ
NOTARI

Av De la Pau, 19-baixos
Tel. 973 600 446 - Fax: 973 711 539
25230 MOLLERUSSA (Lleida)

NÚMERO: SESENTA. -----

COMPRAVENTA. -----

En Mollerussa, mi residencia, a veintitrés de
enero de dos mil veintitrés. -----

Ante mí, **ALBERT CAPELL MARTÍNEZ**, Notaria del
Ilustre Colegio Notarial de Catalunya, con
residencia en la presente. -----

COMPARECEN:

De una parte: (Como parte vendedora). -----

Los cónyuges **DOÑA MARIA JOSEPA (O JOSEFA)**
TUDELA BALCELLS y **DON FRANCISCO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**,
mayores de edad, jubilada y jubilado, casados en
régimen matrimonial legal de separación de bienes,
vecinos de ARBECA (Lleida), con domicilio en Calle
Pau Casals, número 14, provistos de D.N.I número
40858351R y número 40850333X, respectivamente. ----

De otra: (Como parte compradora). -----

DON JAVIER FELIP SANAHUJA, mayor de edad,
casado, en régimen económico matrimonial legal de
separación de bienes, de profesión agricultor,

vecino de Vila-sana (25245-Lleida), con domicilio en Calle Lleida, número 15, con Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal número 43742539N. De vecindad civil catalana, según manifiesta.-----

Se hace constar que se han cumplido las obligaciones que sobre identificación formal y conservación de documentos, imponen actualmente los artículos 3 y 25 de la Ley 10/2010 de 28 de Abril.

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.----

IDENTIFICO a los señores comparecientes por su reseñados documentos de identidad antes consignados y que me han exhibido, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones. Tal y como intervienen, les juzgo con la capacidad legal suficiente para otorgar esta escritura de **COMPRAVENTA**, y al efecto, -----

EXPONEN:

I.- Que la parte vendedora, es propietaria por el título que luego se dirá del pleno dominio de la siguiente finca:-----

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, sita en término de Arbeca, partida "Pleta de la Garriga"; de superficie dos hectáreas, doce áreas, doce



GV9655273

04/2022

centiáreas; lindante: por Oriente, Miguel Pedrós Massó; Mediodía, Josefa Navés Mallara; Poniente, Tecla Reñé Sumalla; y Norte, Concepción Pedrós.---

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica. -----

INSCRITA en el registro de la propiedad de Les Borges Blanques, al tomo 355, libro 43, folio 148, finca **registral 2429**.-----

REFERENCIA CATASTRAL: Le corresponde el número **25032A503001090000WG** (Polígono 503, parcela 109), así resulta del certificado catastral descriptivo y gráfico, obtenido por mi telemáticamente y que dejo unido a la presente escritura. Les hago saber que

NO será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro.-----

TÍTULO: Le pertenece a la parte vendedora, la finca descrita en pleno dominio, por mitades indivisas en virtud de escritura, autorizada en Les Borges Blanques, ante el Notario don Jose Alberto Marin Sanchez, en fecha 12 de febrero de 1987.----

ESTADO DE DEUDAS DEL IBI: Manifiesta la parte vendedora que las fincas transmitidas se encuentran al corriente en el pago del Impuesto sobre bienes inmuebles, **renunciando** los señores comparecientes por razones de urgencia **a que se solicite información sobre el estado de deudas en el pago de dicho impuesto,** y yo, Notario les advierto de la afección del inmueble al pago del mismo en los términos establecidos en el artículo 41 de la Ley 230/1963 de 28 de Diciembre.-----

Hago la advertencia de que la finca quedará afecta al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente.-----

INFORMACIÓN REGISTRAL.- Conforme al artículo 175.3 del Reglamento notarial (redacción por Real



GV9655272

4/2022

Decreto 45/2007 de 19 de enero), yo, Notario, hago constar que, siendo técnicamente imposible el acceso a los Libros del Registro de la Propiedad de manera telemática en los términos previstos en la Ley Hipotecaria, he solicitado por telefax, la información registral sobre la titularidad y el estado de cargas de la finca o fincas objeto de esta escritura, que he obtenido en forma de nota simple que dejo incorporada a esta matriz.-----

Advierto expresamente a los comparecientes de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los libros del Registro, al no poder producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización.-----

CARGAS: De la información registral se deduce que la/s finca/s descrita/s, está gravada/s con: -----

De conformidad con lo dispuesto en el art. 207 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, se hace constar que por Decreto

184/2003, de 22 de julio, ha sido declarada de
utilidad pública y urgente ejecución la
CONCENTRACION PARCELARIA de la zona regable de los
términos de Arbeka, La Floresta y Els Omellons, con
la siguiente delimitación: por el Norte, con el
límite de la zona regable de los Canales de Urgell;
por el Sur, con el límite de la zona regable,
margen derecho del canal Segarra-Garrigues; Este,
con los términos municipales de Vilanova de
Bellpuig, Belianes y Maldà; y por el Oeste, con el
término municipal de Les Borges Blanques.-----

**Salvo lo expuesto, está/n libre/s de toda otra
clase de cargas, gravámenes, limitaciones.**-----

La parte transmitente manifiesta que no
existen más cargas, gravámenes ni limitaciones que
las que figuran en las referidas notas.-----

Asimismo advierto yo, la Notario, expresamente
a la parte adquirente, que sobre la información
obtenida, prevalecerá la situación registral
existente con anterioridad a la presentación al
Registro de la copia autorizada de esta escritura.

ARRENDATARIOS: La parte vendedora manifiesta
que la finca descrita, se encuentra libre de
arrendatarios, aparceros y ocupantes.-----



GV9655271

04/2022

III.- Que como se ha mencionado anteriormente, en el apartado cargas, la finca descrita se encuentra sujeta a **concentración parcelaria** de la zona de los términos de Arbeca, La Floresta y Els Omellons, atribuyéndose a sus titulares, una **superficie** en la finca de reemplazo de 1,7671 hectáreas, correspondiéndole el polígono 503, **parcela 109**; así resulta de certificación librada por el responsable d'Ordenació Parcel.laria de la Subdirecció General d'Infraestructures Rurals, del Departament d'Accio Climatica, Alimentacio i Agenda Rural, dels Serveis Territorials de Lleida, de fecha 6 de julio de 2021, acreditativo de la finca aportada y su correspondencia con la finca de reemplazo, que me entregan a los efectos de incorporar a la presente escritura.-----

Yo, el Notario, advierto expresamente a las partes de la necesidad de comunicar la presente **transmisión** al Departament d'Accio Climatica, Alimentacio i Agenda Rural, dels Serveis

1752332V8

Territorials de Lleida.-----

12

IV.-Expuesto cuanto antecede los señores
comparecientes acuerdan las siguientes,-----

ESTIPULACIONES:

**PRIMERA: DOÑA MARIA JOSEPA (O JOSEFA) TUDELA
BALCELLS Y DON FRANCISCO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ,** cada
cual por su respectivo derecho, venden y transmiten
a **DON JAVIER FELIP SANAHUJA,** que compra y adquiere
para si el pleno dominio de la finca antes descrita
en el antecedente expositivo **I** de esta escritura
con todos sus usos y derechos, libre de gravámenes
y al corriente de pago de contribuciones e
impuestos.-----

El precio de esta compraventa asciende a la
cantidad **de doce mil euros (12.000,00 €)**.-----

De acuerdo a las modificaciones introducidas
en la ley reguladora del impuesto, por la Ley 11/
2021, de 9 de julio de Medidas de Prevención y
Lucha contra el Fraude Fiscal, se hace constar que
el Valor de Referencia del bien inmueble reflejado
en la presente escritura es de **9.488,67 euros**.----

Todo ello según consta en la Certificación
Catastral del Valor de Referencia que incorporo a
la presente.-----

4/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GV9655270

SEGUNDA: ACREDITACIÓN DE FORMA DE PAGO: -----

9.-La cantidad de 12.000,00 euros son entregados en este acto, mediante cheque bancario nominativo, emitido por "BBVA", que me exhiben y que deduzco fotocopia a los efectos de incorporar a esta escritura. -----

La parte que realiza el pago, manifiesta, bajo su responsabilidad y advertida por mí el notario de su trascendencia, que el código de la cuenta con cargo a la se han aportado los fondos para el libramiento de dicho/s documento/s de pago, es el siguiente: **es03 0182 1064 2100 0002 5925**. -----

En todo caso, la parte transmitente, con este otorgamiento, otorga a la adquirente, carta de pago, salvo buen fin del citado efecto. -----

La venta se realiza como cuerpo cierto, delimitadas las fincas por sus linderos, y el precio se fija a tanto alzado y no por unidad de medida o capacidad. -----

El comprador ha examinado las fincas objeto de

07583328V3

esta escritura y manifiesta que conoce su situación física, jurídica, urbanística y de cualquier otra índole y manifiesta asimismo, que conoce y acepta el estado en que ésta se encuentra y que es apta para el uso que de la misma va a realizar. -----

12

Ambas partes hacen constar que en caso de existir una diferencia entre la superficie real y la/s determinada/s (registral y /o catastral) en esta escritura, dicha diferencia no será considerado como defecto de conformidad ni dará derecho a ninguna de las partes a la revisión del precio ni a la resolución de contrato pues es inequívoca su voluntad de celebrar este contrato aun cuando pudiera existir dicha diferencia.-----

El comprador conoce la existencia de discrepancias entre la superficie real y la establecida en esta escritura, no obstante lo cual, acepta expresamente dicha circunstancia y renuncia a ejercer la acción de garantía de conformidad establecida en el artículo 621-25.2 del Libro VI del Código Civil de Catalunya.-----

TERCERA: TANTEO Y RETRACTO: Yo, la Notaria, hago la advertencia de que la presente compraventa podría dar lugar al retracto de colindantes, según

4/2022



GV9655269

lo establecido en el artículo 568-16 del Código Civil de Catalunya. -----

CUARTA: La parte vendedora cede cuantos derechos se pudieran derivar de la PAC-DUN, a la parte compradora. -----

Esta cesión de derechos tendrá lugar sin coste alguno. -----

QUINTA: Todos cuantos gastos origine o se deriven de la presente escritura serán de cuenta de la parte compradora. -----

SEXTA: Las partes aceptan esta escritura y sus efectos y solicitan su inscripción en el Registro de la Propiedad competente. -----

SEPTIMA: La parte compradora, **SOLICITA** la reducción del 90 POR CIENTO de la base imponible de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, por ser **titular de una explotación agraria prioritaria**, lo cual me acredita mediante certificación expedida por el Director General de "Desenvolupament Rural del

2022

Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya", fotocopia de la cual, legitimo en este acto e incorporo a esta matriz.--

Se advierte a **la parte compradora**, que si la finca comprada fuera vendida, arrendada o cedida durante el plazo de cinco años siguientes, tendrá que justificarse previamente el pago del impuesto correspondiente, o de la parte del mismo, que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora en su caso.-----

MANIFESTACIONES DEL TITULAR:

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados, para una economía circular, **manifiesta el propietario**, que sobre la/s finca/s objeto de la presente, **NO se han realizado actividades potencialmente contaminantes.**-----

ADVERTENCIAS TRIBUTARIAS.

Hago las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal, respecto de los impuestos indirectos en cuanto al gravamen para el negocio o negocios jurídicos que se formalizan en la presente, además de advertirle de la incidencia

4/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GV9655268

en los impuestos directos. El valor(o valores) o precio que consta/n en la presente escritura ha sido fijado y consignado por exclusiva y expresa voluntad de los otorgantes quienes previamente al otorgamiento han tenido en consideración la incidencia en los impuestos directos, siendo conocedores de la misma.-----

Asimismo advierto de los medios para la comprobación de valores por la Administración Tributaria Competente, para dichos tributos indirectos y en su caso, directos.-----

Advierto a los interesados de los criterios establecidos por la Ley 11/ 2021, de 9 de julio de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal, se hace constar que el Valor de Referencia de los bienes inmuebles y para la Comunidad Autónoma de Catalunya, que se contienen en la Instrucción para la comprobación de valores de los bienes inmuebles en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, correspondientes al presente año, dictada por la Agencia Tributaria de Catalunya. Y de la comprobación de valores que, en su caso, pueda realizar la Administración Tributaria.-----

I.- En relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, Operaciones Societarias y Actos Jurídicos Documentados, regulado por el Texto Refundido de la Ley de 24 de Septiembre de 1.993 y su Reglamento de 29 de Mayo de 1.995: por lo que se refiere al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:-----

1ª.- Que la parte adquirente deberá presentar impreso de autoliquidación, copia auténtica y copia simple de esta escritura en la oficina fiscal competente en el plazo de un mes a partir de la fecha de esta escritura, e ingresar en dicho plazo por autoliquidación la cuota devengada, salvo que hubieren obtenido aplazamiento o fraccionamiento de pago.-----

2ª.- Que el bien transmitido queda afecto al pago del impuesto correspondiente.-----

3ª.- Que, caso de no realizarse la

4/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GV9655267

presentación de esta escritura o no realizarse el pago del Impuesto, dentro de plazo, se incurrirá en las responsabilidades establecidas en la Ley General Tributaria.-----

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley **24/2001**, en su redacción dada por la Ley 24/2005, la parte compradora me requiere para que remita copia autorizada electrónica de la presente escritura al Registro de la Propiedad competente. -----

A dichos efectos, se considerará como presentante al notario autorizante de la presente escritura.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública

14/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GV9655266

terrorismo.-----

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

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

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en 25.230 Mollerussa (Lleida), Avinguda de la Pau, número 19, bajos. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 de 5

14/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GV9655266

terrorismo.-----

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

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

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en 25.230 Mollerussa (Lleida), Avinguda de la Pau, número 19, bajos. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 de 5

de diciembre de Protección de Datos personales y
garantía de derechos digitales.-----

2022

Así lo otorgan y leída la presente a los
comparecientes a su elección, advertidos del
derecho que tienen a leerla por sí, del que no
usan, en su contenido se ratifican y firman.-----

De todo lo cual, extendido en nueve folios de
papel timbrado exclusivo para documentos
notariales, el presente y los ocho siguientes
correlativos, yo, la Notaria, doy fe. -----

Siguen las firmas de los comparecientes, la
firma, signo y rúbrica del notario autorizante y el
sello oficial de la notaría.-----

Aplicación Arancel, Disposición adicional 3ª Ley 8/1989.

Base cálculo: 12.000,00 euros

Nº Aranceles aplicados: 2, 4, 7 y Norma 8ª

DERECHOS: 282,55 euros

**DILIGENCIA DE TRAMITACIÓN DE PRESENTACIÓN AL
REGISTRO.-** La extiendo yo, Notario autorizante de
la referida Escritura para hacer constar que dentro
del plazo reglamentario, he procedido a efectuar
las actuaciones precisas en orden a la presentación
telemática del referido instrumento en el/los
Registro/s, relativas al número de entrada, asiento
de presentación y calificación de presentación de
la finca/s objeto de la presente en las fechas que
resultan de la documentación incorporada.-----

4/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GV9655265

Del contenido de esta diligencia, extendida en el presente folio de papel timbrado de uso exclusivo notarial, yo, el Notario, DOY FE.-----

Firmado y Signado: El notario autorizante. Rubricados. Está el sello en tinta del notario.---

SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA
