

En Madrid, a 29 de Enero de 2024.

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES

REUNIDOS:

DE UNA PARTE:

- D. Tomás Sánchez Serra, mayor de edad, divorciado, vecino de [REDACTED] con domicilio en la calle [REDACTED], con DNI nº [REDACTED]
- Dña. Juana Antonia Sánchez Serra, mayor de edad, viuda, con domicilio en [REDACTED], con DNI nº [REDACTED]
- Dña. María Luisa Sánchez Serra, mayor de edad, casada, con domicilio en [REDACTED] calle [REDACTED], con DNI nº [REDACTED]
- D. Rafael Emilio Sánchez Serra, mayor de edad, casado, con domicilio en [REDACTED] calle [REDACTED], con DNI nº [REDACTED]
- Dña. María Julia Sánchez Serra, mayor de edad, casada, con domicilio en [REDACTED] con DNI nº [REDACTED]
- D. Carlos Alfonso Sánchez Serra, mayor de edad, casado, con domicilio en [REDACTED] con DNI nº [REDACTED]
- D. José Luis Sánchez Serra, mayor de edad, separado judicialmente, con domicilio en [REDACTED] y DNI nº [REDACTED]
- D. Fernando Sánchez Serra, mayor de edad, casado, con domicilio en [REDACTED], Avda. de [REDACTED], con DNI nº [REDACTED] en adelante hermanos Sánchez Serra, vendedores o parte vendedora.

DE OTRA PARTE:

D. Manuel Martínez Ortuño, mayor de edad, casado, con DNI/NIF. número [REDACTED] y con domicilio a estos efectos, en [REDACTED], C.P. 28046.

INTERVIENEN:

- Los hermanos Sánchez Serra, actuando todos ellos en su propio nombre y derecho
- D. Manuel Martínez Ortuño, mayor de edad, casado, con DNI/NIF. Número [REDACTED], como persona física designada para ejercer el cargo de Administrador Único por la Compañía Mercantil "HOZONO GLOBAL GRUPO CORPORATIVO, S.L." de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 101, planta segunda, local 1, C.P. 28046. Dicha mercantil a su vez es Administradora Única, de la también mercantil "3RS GESTIÓN MA SOSTENIBLE, S.L." UNIPERSONAL, de nacionalidad española, con domicilio social en Murcia, Carretera de Alcantarilla, nº 351, C.P. 30167; Su CIF. es el nº B-54532940. Se encuentra facultado para este otorgamiento en virtud de su designación como persona física para ejercer el cargo de Administrador Único en la mercantil "3RS GESTIÓN MA SOSTENIBLE, S.L.", UNIPERSONAL, por la citada mercantil "HOZONO GLOBAL GRUPO CORPORATIVO, S.L." en adelante la sociedad compradora, comprador o parte compradora.



Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arras penitenciales, a cuyo efecto,

EXPONEN:



I.- Objeto. - Que los hermanos Sánchez Serra son propietarios por octavas e iguales partes indivisas del pleno dominio de 76,0537 hectáreas, que son parte de una finca rústica sita en término de Cehegín, Murcia, partida de Agua Salada, paraje de la Sierra de la Puerta, de monte bajo y labor, conforme consta en la reciente medición realizada de común acuerdo entre ambas partes mediante georreferenciación. El inmueble está dividido en dos trozos, el trozo situado al Oeste, que se identifica en el informe de georreferenciación como Finca A, que cuenta con una superficie de 65,9359 hectáreas y un trozo situado al Este, que se identifica en el informe de georreferenciación como Finca B, con una superficie de 10,1178 hectáreas. Ambas parcelas en adelante se identifican como el inmueble (objeto del presente contrato). Las cabidas de dichas parcelas (Finca A y B) se detallan en el ANEXO 1, que además contiene otras parcelas.



Amo



Aunque prevalecerá en caso de cualquier controversia la información georreferenciada contenida en el Anexo 1, se adjunta un segundo plano como ANEXO 2 a los únicos efectos de reflejar en color azul el trazado aproximado que han acordado las partes para dos servidumbres de paso que se describirán más adelante.



II.- Información registral: Que el inmueble objeto de venta es parte de la finca 23.082 del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz (finca de Cehegín) y con Código Registral Único: 30001000492100. No ha sido inscrita la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, y en consecuencia, no está coordinada con el catastro.



III.- Referencias catastrales: Que al inmueble le corresponde, parcial o íntegramente, las referencias catastrales que se detallan a continuación. Llegado el momento de firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, estas referencias tendrán que ser verificadas:

30017A001000270000BB (que en cualquier caso, será objeto de venta parcialmente), 30017A001000230000BU, 30017A001000240000BH, 30017A001000250000BW, 30017A001000290000BG, 30017A001000310000BY y 30017A001000220000BZ.



IV.- Título: Que el inmueble pertenece a los hermanos Sánchez Serra con carácter privativo y en la proporción antedicha por donación efectuada a los mismos por su madre, Doña Julia Serra Ruiz, formalizada en escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Juan José Rivas Martínez, el 23 de diciembre de 1986.

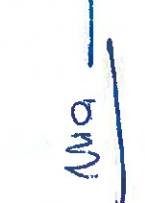


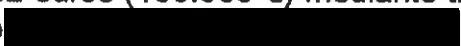
 V.- Situación arrendaticia. - Que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra actualmente arrendado como coto de caza, por lo que los vendedores deberán comunicar la resolución de dicho contrato.

 VI.- Servidumbres de paso: Que para facilitar el acceso a las parcelas situadas en la parte superior de la montaña, ambas partes han acordado constituir dos servidumbres de paso hasta las mismas, cuyos trazados se describen en el plano que se adjunta como Anexo 2, y cuya anchura y localización se describirán más adelante.

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES:

 Las partes contratantes, según intervienen, convienen en formalizar contrato de arras penitenciales para la adquisición del inmueble descrito en el Expositivo Primero.

 La parte compradora entrega en este acto a la parte vendedora, y ésta recibe la suma de CIENTO CINCUENTA MIL euros (150.000 €) mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente con número  cuyo titular es "Herederos de Julia Serra Ruiz, C.B.", integrada de forma exclusiva por los ocho hermanos propietarios, en concepto de arras penitenciales o señal, a cuenta del precio, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.454 del Código Civil, por la compra del inmueble descrito en el Expositivo Primero, como cuerpo cierto, libre de cargas, gravámenes e impuestos de cualquier naturaleza, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago de la cantidad anteriormente expresada, salvo buen fin de la transferencia que deberá ser realizada por la parte compradora en el plazo máximo de 24 horas desde la fecha que consta en el encabezamiento del presente contrato. La falta de recepción de la citada transferencia en la cuenta indicada por los vendedores será causa de resolución del presente contrato, quedando la finca a la total disposición de la parte vendedora.

 Desde la firma del presente contrato de arras la parte vendedora trabajará en 2 asuntos o trámites:

 1.- Adecuación registral: La parte vendedora trabajará en la adecuación registral del inmueble objeto de venta, realizando los trámites que considere necesarios para que, en la medida de lo posible, los dos trozos en los que está dividido el inmueble sean inscritos como una o dos fincas registrales, para lo que, entre otras actuaciones, deberá tratar de que el fallo de una reciente Sentencia del Tribunal Supremo acceda al Registro de la Propiedad. Los vendedores no podrán repercutir en los compradores los gastos registrales que se deriven de dicha adecuación registral.

 2.- Adicionalmente, los hermanos Sánchez Serra deberán comunicar la resolución del contrato de coto de caza que tienen en vigor sobre el inmueble objeto de venta.

Si en la fecha señalada para otorgar la escritura de compraventa las gestiones realizadas en estos dos asuntos o trámites no hubieran dado el resultado deseado, las partes se emplazarán para otorgar la escritura a la mayor brevedad posible, sin que ello conlleve penalización para ninguna de ellas.

SEGUNDA.- ESCRITURA DE COMPRAVENTA:

La compraventa del inmueble se realizará como cuerpo cierto y en las siguientes condiciones:

1.- Plazo y renuncia a otorgar la Escritura Pública: La escritura pública de compraventa se formalizará el 21 de mayo de 2025, a las 11 horas de la mañana, en Madrid, ante el notario D. Ángel Almoguera Gómez, (Paseo de la Castellana, nº 140, 6ª planta), salvo que por imposibilidad del notario los vendedores tengan que designar otra notaría, lo que realizarían con un preaviso mínimo de 24 horas.

Si la parte compradora no acudiera el día, hora y lugar señalados para otorgar la escritura de compraventa, renunciara a realizar el pago acordado, o manifestara su voluntad de renunciar a la compra, el presente compromiso de compraventa quedaría sin efecto, y por tanto, rescindido a todos los efectos, perdiendo la cantidad entregada en concepto de arras y pudiendo la parte vendedora disponer de su propiedad sin limitación alguna.

Si fuese la parte vendedora la que desistiera de efectuar la compraventa de la finca, vendrá obligada a devolver a la parte compradora el importe de las arras recibidas por duplicado.

2.- Precio y forma de pago de la Compraventa: El precio de la compraventa será de SEISCIENTOS MIL euros (600.000 €), que deberá ser hecho efectivo simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, mediante transferencia OMF realizada en favor de "Herederos de Julia Serra Ruiz, C.B.". De ese precio se descontará la cantidad entregada en concepto de arras.

3.- Condiciones del inmueble: La finca objeto de este contrato deberá estar al corriente en el pago de contribuciones e impuestos que graven la misma, así como libre de cargas y gravámenes el día en que se otorgue la Escritura Pública de compraventa.

4.- Si el inmueble objeto del presente contrato constituyera activo esencial para la sociedad compradora, ésta vendrá obligada a contar con la autorización de la Junta General de socios tal como está previsto en la Ley de Sociedades de Capital lo que acreditará con la correspondiente certificación de los acuerdos de la Junta que deberá unirse a la Escritura Pública de compraventa.

TERCERA.- SERVIDUMBRES DE PASO:

Sobre el inmueble objeto del presente contrato, que será predio sirviente, las partes acuerdan constituir dos servidumbres de paso con una anchura de 12 metros, con carácter permanente, para personas y vehículos a favor de la finca situada a mayor

Dichas servidumbres se concretarán aproximadamente en las franjas de terreno que se detallan en color azul y que ambas tienen su inicio en la Carretera de Calasparra a Caravaca, según consta en el ANEXO 2. A efectos fiscales se valora cada una de ellas en cien euros (100€).

CUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS:

Será de cuenta de la parte vendedora el Impuesto sobre Bienes Inmuebles del ejercicio 2024.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año 2025 será satisfecho por la parte compradora, así como todos los gastos e impuestos que se ocasionen o deriven del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

QUINTA: NOTIFICACIONES

Cualquier notificación entre las partes deberá realizarse de forma fehaciente a las direcciones que constan en el encabezamiento del presente contrato. Para el caso de los vendedores, no será necesario notificar a los ocho hermanos sino que bastará hacerlo, al menos, a tres de ellos.

SEXTA: FUERO JURISDICCIONAL:

Para cuantas cuestiones pudieran derivarse de la interpretación o cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar en el que se encuentra la finca objeto de este contrato, con renuncia expresa al fuero propio, en el caso de que fuera diferente.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados en su encabezamiento.

52802511P

MANUEL

MARTINEZ (R:

B54532940)

Firmado digitalmente por 52802511P MANUEL MARTINEZ (R: B54532940)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=dnSACAT/AEAT0519/PUESTO
1/27147/0911282313123,
serialNumber=DNES-52802511P,
givenName=MANUEL, sn=MARTINEZ ORTIZ,
cn=52802511P MANUEL MARTINEZ (R:
B54532940), 2.5.4.97=VATES-B54532940, o=3RS
GESTION MA SOSTENIBLE, S.L.U., c=ES
Fecha: 2024.01.26 13:55:43 +01'00'

Miguel Souchet Souchet

Miguel Souchet

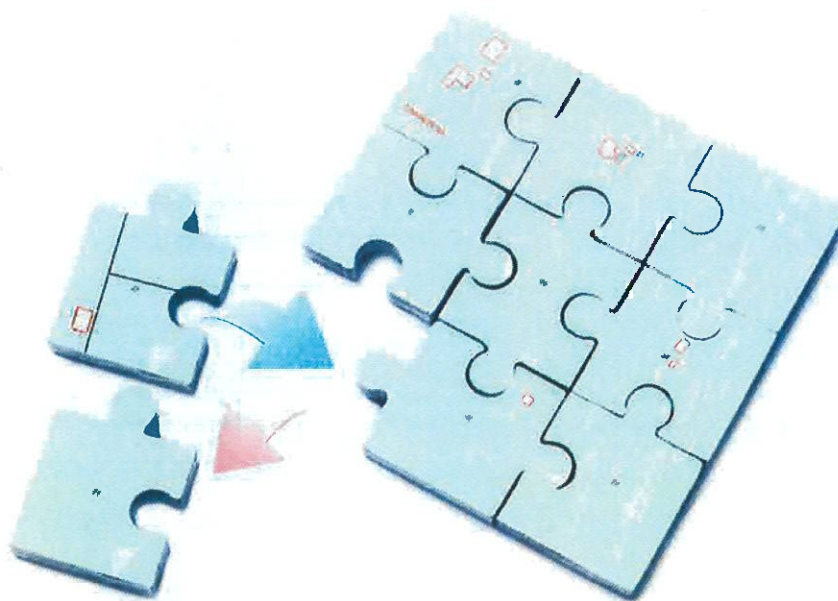
7M

JA Souchet

Miguel Souchet

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GNV8QJH4X59CE7Y5



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

SUBSANACIÓN





GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: GNV8QJH4X59CE7Y5

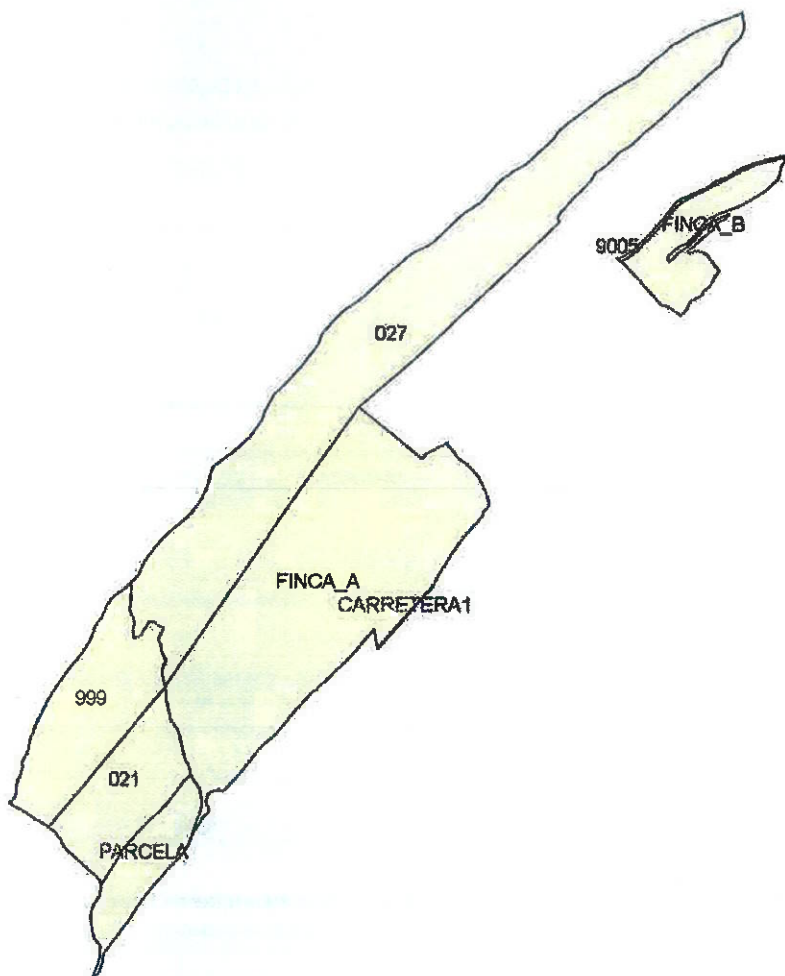
Nueva parcelación

Provincia: MURCIA

Municipio: CEHEGIN

(610618, 4227369)

(610618, 4227369)



(610618, 4223184)

(610618, 4223184)

ESCALA 1:25000

500m 0 500 1000m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GNV8QJH4X59CE7Y5 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/01/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GNV8QJH4X59CE7Y5

Parcelación catastral

Provincia: MURCIA

Municipio: CEHEGIN

(605948 : 4227369)

(610618 : 4227369)



ESCALA 1:25000

500m 0 500 1000m

(605948 : 4223184)

(610618 : 4223184)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GNV8QJH4X59CE7Y5

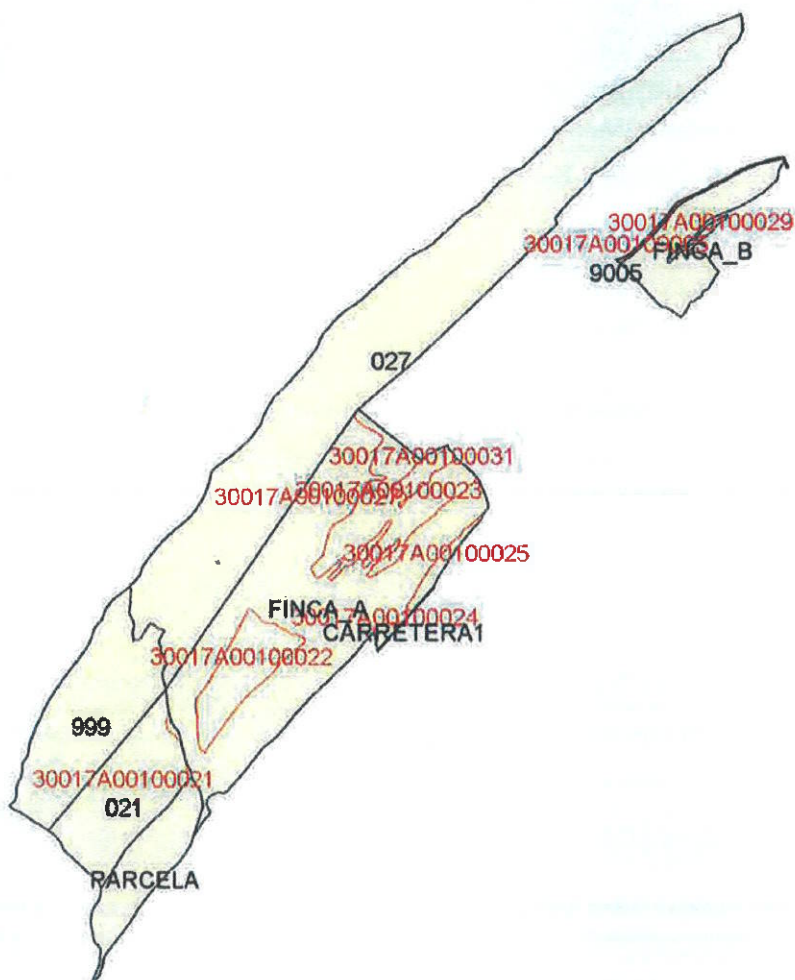
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MURCIA

Municipio: CEHEGIN

(605948 ; 4227369)

(610618 ; 4227369)



ESCALA 1:25000



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GNV8QJH4X59CE7Y5

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 30017A00100031

Dirección Polígono 1 Parcela 31
CEHEGIN [MURCIA]

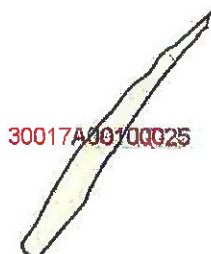
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 30017A00100024

Dirección Polígono 1 Parcela 24
CEHEGIN [MURCIA]

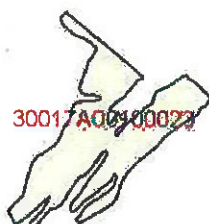
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 30017A00100025

Dirección Polígono 1 Parcela 25
CEHEGIN [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 30017A00100023

Dirección Polígono 1 Parcela 23
CEHEGIN [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 30017A00100022

Dirección Polígono 1 Parcela 22
CEHEGIN [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**

30017A00100027

Referencia Catastral: 30017A00100027

Dirección Polígono 1 Parcela 27
CEHEGIN [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE

30017A00100021

Referencia Catastral: 30017A00100021

Dirección Polígono 1 Parcela 21
CEHEGIN [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE

30017A00100029

Referencia Catastral: 30017A00100029

Dirección Polígono 1 Parcela 29
CEHEGIN [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE

30017A00109005

Referencia Catastral: 30017A00109005

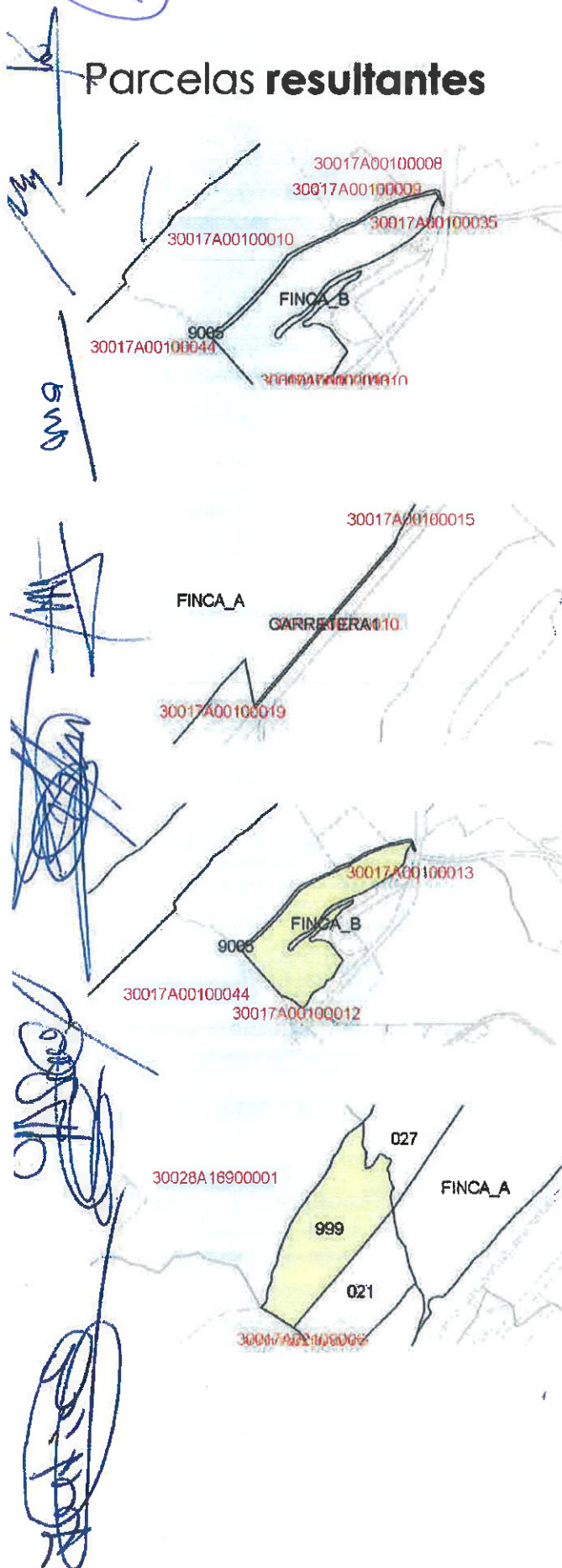
Dirección Polígono 1 Parcela 9005
CEHEGIN [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GNV8QJH4X59CE7Y5



Parcela 9005
superficie 6209 m2

- LINDEROS LOCALES:
FINCA_B
- LINDEROS EXTERNOS:
30017A00100010
30017A00100008
30017A00100044
30017A00100009
30017A00100013
30017A00100035
30017A00209010

Parcela CARRETERA1
superficie 864 m2

- LINDEROS LOCALES:
FINCA_A
- LINDEROS EXTERNOS:
30017A00100015
30017A00100019
30017A00209010

Parcela FINCA_B
superficie 101178 m2

- LINDEROS LOCALES:
9005
- LINDEROS EXTERNOS:
30017A00100044
30017A00100012
30017A00100013

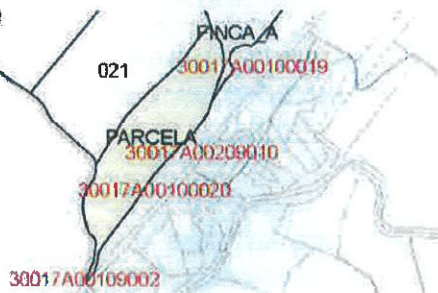
Parcela 999
superficie 206984 m2

- LINDEROS LOCALES:
021
FINCA_A
027
- LINDEROS EXTERNOS:
30028A16900001
30017A02109006
30017A00109002



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela **PARCELA**
superficie **90846 m2**

LINDEROS LOCALES:
021
FINCA_A

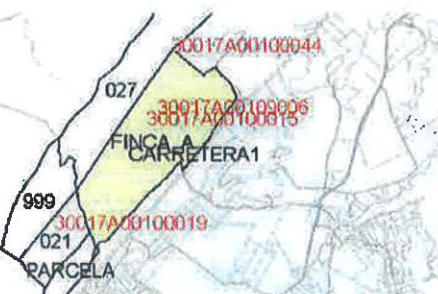
LINDEROS EXTERNOS:
30017A00100020
30017A00100019
30017A00209010
30017A00109002



Parcela **021**
superficie **147573 m2**

LINDEROS LOCALES:
999
PARCELA
FINCA_A

LINDEROS EXTERNOS:
30017A00109002



Parcela **FINCA_A**
superficie **659359 m2**

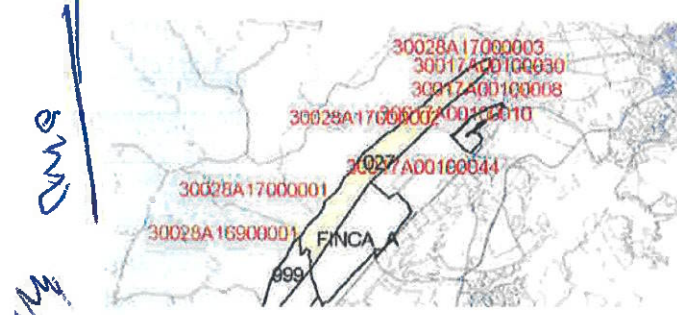
LINDEROS LOCALES:
CARRETERA1
999
PARCELA
021
027

LINDEROS EXTERNOS:
30017A00100015
30017A00100044
30017A00100019
30017A00109006



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 027
superficie 716718 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS
999	30017A00100010
FINCA_A	30028A17000002
	30028A17000003
	30017A00100008
	30017A00100030
	30017A00100044
	30028A17000001
	30028A16900001

Handwritten signatures and stamps on the left margin.



Handwritten signatures and scribbles at the top of the page, including the word "Cay" and "Mo".

