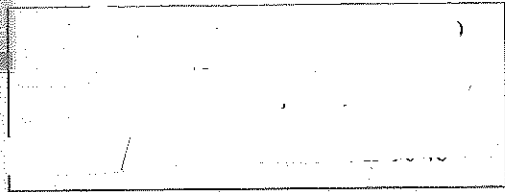
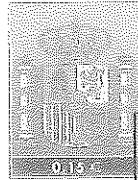


DE6801750



ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR "MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A." Y "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID".

NÚMERO SEIS MIL QUINIENTOS SEIS.

En Madrid, mi residencia, a veintiocho de diciembre de dos mil dieciséis.

Ante mí Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid,

COMPARECEN

De una parte:

DON

ambos mayores de edad, con domicilio a estos efectos en Madrid,

y con DD.NN.I. números

, respectivamente.

De otra:

mayor de edad, Directora General de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía y Hacienda del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, cuyas circunstancias

personales no se consignan por comparecer en el ejercicio de su cargo, con N.I.F. número

Sus circunstancias personales constan de sus manifestaciones e identifico a los comparecientes por sus documentos reseñados. _____

INTERVIENEN: _____

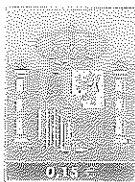
A) Los dos primeros comparecientes, en nombre y representación, como Apoderados Mancomunados de la entidad mercantil denominada "MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A." (en adelante "La Vendedora") de nacionalidad española y domiciliada en Madrid 28046, Paseo de la Castellana, número 42, cuyo objeto social es, entre otros, la adquisición y promoción de inmuebles para arrendamiento, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "MERLIN PROPERTIES, S.A.U.", mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid el día 25 de marzo de 2014, con el número 1.267 de su protocolo.

Tiene C.I.F. número A-86977790 y CNAE 6820. _____

Modificado su objeto social e incluida la indicación "SOCIMI, S.A." en su denominación social mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid o, el día 22 de

DE6801749

07/2016



mayo de 2014, con el número 2.120 de su protocolo.-

INSCRITA en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32065, folio 206, hoja número M-577086, inscripción 1ª. _____

Se hallan especialmente facultados para este acto en virtud de poder, que aseguran vigente, conferido a su favor mediante escritura autorizada el día 20 de octubre de 2016, por el Notario de Madrid, _____, con el número 5121 de su protocolo, de la que he tenido a la vista una copia autorizada e inscrita (inscripción 37ª) y en ella se les faculta para, de forma mancomunada, enajenar inmuebles. A mi juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para esta Compraventa. _____

Manifiestan los comparecientes que los datos de identificación de la sociedad que representan, especialmente el objeto social y domicilio, no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente presentado. _____

ACTIVO ESENCIAL.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad transmitente hace constar que los bienes inmuebles objeto de esta escritura NO tiene la consideración de activo esencial de la misma y especialmente que lo transmitido NO supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado, y por todo ello que la presente NO precisa autorización de la Junta General de la entidad.-----

Yo, el Notario, hago constar, en relación con la obligación de identificación del "titular real" de la referida compañía que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, y su Reglamento por RD 304/2014, de 5 de mayo, que no es necesario proceder con tal identificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de dicha ley, por ser esta sociedad una entidad residente en España que cotiza en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores españolas.-----

B) Y la última compareciente en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID (en adelante "la Compradora") con domicilio en Madrid, Alcalá, número 45, y C.I.F. número

DE6801748

07/2016



P/2807900-B, en su condición de Directora General de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, nombrada para ese cargo por Acuerdo de 16 de julio de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid (BOAM número 7.457, de 20 de julio de 2015).

La ley 22/2006, de 4 de julio de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, dispone en su artículo 17.1 que corresponde a la Junta de Gobierno: "...h) Establecer la organización y estructura de la Administración municipal ejecutiva, en el marco de las normas orgánicas aprobadas por el Pleno y el nombramiento y el cese de los titulares de los órganos directivos.---".

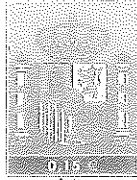
Asimismo, el artículo 49 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid, aprobado por Acuerdo plenario de 31 de Mayo de 2004, establece que los Directores Generales serán nombrados y cesados por la Junta de Gobierno.

La señora compareciente, ejerce esta representación en su condición de **Directora General de Patrimonio**, cargo para el que fue nombrada, y asegura vigente, en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión de fecha 16 de Julio de 2015, publicado en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid, número 7.457 del día 20 de Julio de 2015, cuya fotocopia queda unida a esta matriz. _____

El órgano competente para la adquisición de bienes inmuebles es el titular del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3º punto 6.6.1.c) del Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Economía y Hacienda (B.O.C.M. de 10 de noviembre de 2015 cuya fotocopia queda unida a esta matriz). No obstante, habida cuenta que la adquisición del inmueble se formalizará en escritura pública, a tenor de lo preceptuado en el apartado 9º punto 1.1.1.d) del Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Economía y

DE6801747

07/2016



*- Attestado Junta de Gobierno
- Attestado por el
Delegado del Area de Cobranza
de Recaudación y Hacienda*

Hacienda, corresponde a la Directora General de Patrimonio la firma de dicho documento._____

La señora compareciente me exhibe la autorización de la Junta de Gobierno de Madrid, para la presente compra y Decreto disponiendo su adquisición. De dichos documentos libro fotocopia fiel y exacta que dejo unida a esta matriz_____

Las facultades representativas son, a mi juicio, suficientes para el acto o contrato a que se refiere la presente compraventa._____

Yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, resultando que la persona jurídica está exceptuada de la obligación de identificar al titular real (artículo 9: entidades derecho público, bancos y entidades financieras, sociedades cotizadas de la Unión Europea o países terceros equivalentes)._____

Tienen a mi juicio, según interviene, capacidad

legal necesaria para formalizar la presente escritura de compraventa, y al efecto, _____

OTORGAN

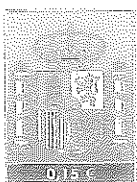
I.- Que si bien consta actualmente en el Registro de la Propiedad número 28 de Madrid, como titular registral de las dos fincas que luego se dirá, la entidad mercantil "TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.", actualmente, en virtud de escritura de fusión por absorción suscrita el 10 de octubre de 2016 ante mí con nº de protocolo 4.948, y que ha causado la inscripción nº 32 en la hoja social de Merlin, complementada por escritura suscrita el 21 de noviembre de 2016, también ante mí, con nº 5.739 de protocolo, relativa al detalle de los Inmuebles objeto de la presente compraventa, "MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A." es el titular en pleno dominio y por el título antes indicado, de las dos fincas siguientes (en adelante, los "Inmuebles") _____

(i) URBANA: CASA en Madrid, situada en la calle de ALCALÁ, señalada con el NUMERO CUARENTA Y CINCO, y según el título, hoy NÚMEROS CUARENTA Y NUEVE, CINCUENTA Y UNO y CINCUENTA Y TRES. Linda toda ella, por la derecha entrando, con la casa número

REGISTRO Nº 28
MADRID
Tomo 3165
Libro 254
Sección 3
Folio 168
Finca 8834
Inscrip. 14
Anotación

DE6801746

07/2016



cuarenta y nueve cuadruplicado, hoy cincuenta y cinco de dicha calle de Alcalá; por la izquierda, con la iglesia de San José; y por la espalda o testero con dependencia de la casa palacio número cuatro de la plaza del Rey y con propiedades del Marqués de Linares, hoy sus herederos, o sean las casas números cinco y seis de dicha plaza del Rey y jardín de la casa número cuatro duplicado de la calle de las Torres, llamada hoy del Marqués de Valdeiglesias. Comprende una superficie de dos mil doscientos sesenta y nueve metros cuarenta decímetros cuadrados. Como consecuencia de las obras de reforma y acondicionamiento, por haber sido cambiado su destino de teatro a uso terciario oficinas, la descripción del edificio, con la superficie y uso por planta, queda en la forma siguiente: Planta sótano segundo: Superficie: dos mil ciento setenta y seis metros noventa y un decímetros cuadrados. Destinada para cuartos de grupos de presión para protección contra incendios

y agua uso general, centro de transformación, cuarto de baterías, montacargas, archivos, cuarto central teléfonos -CTNE- y núcleos de escaleras.

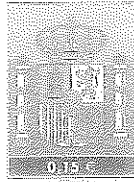
Planta sótano primero: Superficie: dos mil ciento ochenta y ocho metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Destinada para salas auxiliares, archivos, vestuarios de conserjes, vestuarios, cuartos de mantenimiento, seguridad y limpieza, sala ordenadores, núcleo de aseos, núcleos de escaleras, montacargas, dos núcleos de ascensores de dos y tres unidades, cuarto de instalaciones.

Planta Baja: Superficie: tres mil doscientos noventa y nueve metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados. Destinada para vestíbulo de acceso, seguridad, RAC, dependencias de Línea Madrid, Servicio Publicaciones, Registro de Hacienda, Oficina bancaria, núcleos de escaleras, aseos y enfermería, montacargas, dos núcleos de ascensores de dos y tres unidades. Garaje. Entreplanta.

Superficie: mil cuarenta y cinco metros noventa decímetros cuadrados. Destinada para gestión de tributos, oficinas, núcleos de escaleras, montacargas, aseos, cuarto limpieza, pequeño almacén, dos núcleos de ascensores de dos y tres

DE6801745

07/2016

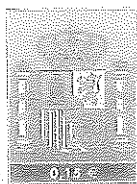


unidades. Planta primera. Superficie: mil setecientos ochenta y cuatro metros ochenta y dos decímetros cuadrados. Destinada para oficinas, núcleos de escaleras, montacargas, aseos, cuarto de limpieza, pequeño almacén, dos núcleos de ascensores de dos y tres unidades. Planta segunda: Superficie, mil ochocientos ochenta y siete metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Destinada para oficinas, núcleos de escaleras, montacargas, aseos, cuarto de limpieza, dos núcleos de ascensores de dos y tres unidades. Planta tercera: Superficie, mil setecientos ochenta y dos metros nueve decímetros cuadrados. Destinada para oficinas, núcleos de escaleras, montacargas, aseos, cuarto de limpieza, dos núcleos de ascensores de dos y tres unidades. Planta cuarta: Superficie, mil setecientos dieciséis metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Destinada para oficinas, núcleos de escaleras, montacargas, aseos, cuarto de limpieza, dos núcleos de ascensores de dos y tres

unidades. Planta quinta: Superficie, mil setecientos metros dos decímetros cuadrados. Destinada para oficinas, núcleos de escaleras, montacargas, aseos, cuarto de limpieza, oficio, dos núcleos de ascensores de dos y tres unidades. Planta sexta: Superficie, mil seiscientos trece metros ochenta y siete decímetros cuadrados. Destinada para oficinas, núcleos de escaleras, montacargas, aseos, cuarto de limpieza, oficio, pequeño almacén, dos núcleos de ascensores de dos y tres unidades. Planta séptima: Superficie, mil cuatrocientos sesenta y ocho metros veinte decímetros cuadrados. Destinada para oficinas, núcleos de escaleras, montacargas, aseos, cuarto de limpieza, oficio, pequeño almacén, archivos, sala de fumadores, dos núcleos de ascensores de dos y tres unidades. Planta octava: Superficie, mil ochenta y cinco metros veintiún decímetros cuadrados. Destinada para oficinas, núcleos de escaleras, montacargas, aseos, cuarto de limpieza, oficio, pequeño almacén, sala de fumadores, dos núcleos de ascensores de dos y tres unidades. Planta cubierta: Terrazas, instalaciones de climatización. Planta casetón: Cuarto de Calderas,

DE6801744

07/2016



montacargas. _____

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28, tomo 2690, libro 186, folio 45, finca número 8.894, sección 3^a.—

CARGAS: GOZA COMO PREDIO DOMINANTE de las servidumbres establecidas entre la finca que nos ocupa, y la finca 3.424 de la sección 3^a, casa números seis y siete de la Plaza del Rey, siendo PREDIO SIRVIENTE LA FINCA 3.424, Y PREDIO DOMINANTE la que nos ocupa: 1^a. Servidumbre de aprovechamiento del subsuelo para colocar los depósitos de fueloil. 2^a.- Servidumbre de aprovechamiento de la cubierta. 3^a. Servidumbre de paso a través de la plaza interior en una anchura no menor de dos metros cincuenta centímetros. 4^a.- Servidumbre de luces y vistas. 5^a. Servidumbre de aprovechamiento de la pared que limita la plaza interior del predio sirviente con el patio interior del predio dominante. Así resulta de la inscripción 1^a, extendida con fecha doce de mayo de mil

novecientos noventa y ocho, en virtud de escritura otorgada en Madrid, el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario don Gabriel Baleriola Lucas. _____

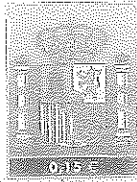
- HIPOTECA constituida en garantía de préstamo a favor de EUROHYPO AG SUCURSAL EN ESPAÑA, para RESPONDER de: 15.893.500 EUROS de principal; intereses ordinarios: por plazo de 1 año, al tipo máximo del 11 por ciento anual, 1.748.285,00 euros; intereses de demora: por plazo de 1 año, al tipo máximo del 15 por ciento anual, 2.384.025,00 euros; costas y gastos: 794.675,00 euros; Por PLAZO de QUINCE AÑOS a contar desde el dieciocho de diciembre de dos mil dos, que FINALIZA el CUATRO DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO. TASADA para subasta en 76.953.125,00 EUROS. Según resulta de la escritura otorgada en Madrid, el veintitrés de diciembre de dos mil cuatro, ante el notario

que ha motivado la inscripción 7^a, extendida con fecha veintidós de febrero de dos mil cinco, al folio 122 del tomo 2952 del archivo. _____

Yo, el Notario, hago constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento Notarial, he solicitado y obtenido, en

DE6801743

07/2016



tiempo hábil, del Registro de la Propiedad nota simple informativa de esta finca la cual dejo unida a esta matriz y en la que aparecen, aparte de afecciones fiscales, las cargas descritas anteriormente._____

No obstante lo anterior, manifiesta y garantiza la Vendedora que la Hipoteca que consta descrita anteriormente está **cancelada** según escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada ante mí, el día 20 de Diciembre de 2016, con número 6.289 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, si bien ha motivado el asiento 134 del Diario 81._____

TITULARIDAD.- La Vendedora ostenta el pleno dominio de la finca. No obstante lo anterior, el titular registral de la finca, como se ha dicho anteriormente, continua siendo la mercantil "TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.", estando pendiente de tomarse constancia en el Registro de la Propiedad de las operaciones mercantiles en

virtud de las cuales la vendedora es la actual titular de los Inmuebles, tal y como consta en los asientos de presentación de la información registral continuada. En todo caso serán de cuenta y cargo de la Vendedora todos los gastos, aranceles, honorarios tasas y tributos que se pudieran devengar por la reanudación del tracto aquí señalado._____

REFERENCIA CATASTRAL- 1047206VK4714G0001ZH. Se acompaña certificado catastral descriptivo y gráfico de la finca, emitido por la Oficina Virtual del Catastro, el cual protocolizo junto con la presente en la que aparece la referencia catastral de la misma._____

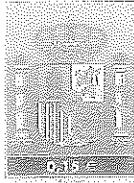
Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración de titularidad ante el Catastro._____

En cuanto al estado de la deuda y la afección al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la Vendedora declara que esta finca se encuentra al corriente en el pago del mismo._____

Hago a los comparecientes las advertencias previstas en el artículo 64.1 del Texto Refundido

DE6801742

07/2016



de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, relativa a la afección del Inmueble descrito al pago de la totalidad de la cuota tributaria derivada del Impuesto de Bienes Inmuebles, a las responsabilidades derivadas de la falta de presentación, o a la presentación irregular de las declaraciones por el Impuesto.—

(ii) URBANA: UNO LOCAL COMERCIAL o para garaje

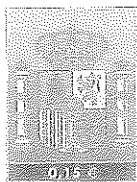
REGISTRO Nº 28	y oficinas, sito en la Plaza del Rey con el número
MADRID	
Tomo... 2165	siete, del edificio en Madrid, Plaza del Rey,
Libro... 398	
Sección... 3	números 6 y 7. Mide una superficie total construida
Folio... 154	
Finca... 6896	aproximada de MIL SEISCIENTOS METROS DIEZ
Inscripción... 16	DECIMETROS CUADRADOS, incluida la parte
Anotación	proporcional de elementos. Este local se encuentra

desarrollado en plantas de sótano, baja, primera, segunda, tercera y cuarta, cuyas respectivas descripciones seguidamente se detallan: A) En la planta de sótano, ocupa una superficie de MIL DOSCIENTOS VEINTITRES METROS DIEZ DECIMETROS

CUADRADOS, incluida la parte proporcional de elementos comunes, estando distribuida en treinta y cinco plazas de aparcamiento, zona de rodadura, cuarto de control y aseos. Linda: Al frente, con la calle Infantas a través de la rampa de acceso, con la finca número dos de nueva constitución y con el subsuelo del solar del número ocho de la calle del Marqués de Valdeiglesias; izquierda entrando, con la mencionada finca número dos y con el sótano de la casa número cinco de la Plaza del Rey; derecha entrando, con el subsuelo del solar del número ocho de la calle del Marqués de Valdeiglesias y con el sótano de la casa con el número seis de la misma calle; y fondo, con los sótanos de las casas números cuarenta y tres, Iglesia de San José, y cuarenta y cinco de la calle de Alcalá. B) En la planta baja, ocupa una superficie construida de CIENTO SETENTA Y CINCO METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS, incluida la parte proporcional de elementos comunes y se encuentra distribuida en varias dependencias y aseos. Linda: al frente, por donde tiene su acceso, con la Plaza interior común privada del inmueble; izquierda entrando, con la finca número tres de reciente constitución; derecha

DE6801741

07/2016



entrando, con la casa número cuarenta y cinco de la calle de Alcalá y con un patio interior de luces; y fondo, con la casa número cinco de la Plaza del Rey. C) En la planta primera, segunda, tercera y cuarta, ocupa una superficie de CINCUENTA METROS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS, en cada planta, incluida la parte proporcional de elementos comunes. Linda en toda la planta: al frente, con la finca número tres de nueva construcción y patio interior de luces; izquierda entrando, con la mencionada finca número tres; derecha entrando, con la casa número cuarenta y cinco de la calle de Alcalá y con un patio interior de luces; y fondo, con la casa número cinco de la Plaza del Rey. Todas estas plantas se encuentran comunicadas en sentido vertical por medio de una escalera y con un ascensor que partiendo de la planta sótano llegan hasta la planta cuarta, el ascensor y la escalera hasta la cubierta. Respecto a las servidumbres que gravan la finca matriz, se hace constar que el

depósito de fuel-oíl perteneciente al inmueble de Alcalá cuarenta y cinco, se encuentra ubicado en esta finca y que la comunicación que, tanto desde el garaje, como desde cada una de las plantas, existe con el edificio de Alcalá cuarenta y cinco, se realiza a través del garaje y las planta que configuran esta finca, por lo que mientras se mantenga la división horizontal del Inmueble, será esta finca quien soportará la mayoría de las obligaciones que, como predio sirviente, conllevan las citadas servidumbres._____

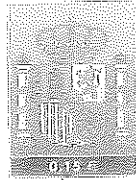
CUOTA.- A este local le corresponde una cuota de participación en el valor total del edificio de DIECISIETE ENTEROS OCHENTA Y CINCO CENTÉSIMAS POR CIENTO._____

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Madrid número 28; tomo 2690, Libro 186, folio 48, finca número 8896, Sección 3^a._____

CARGAS: Por razón de la matriz 34772: una **Servidumbre de luces**, constituida a favor de las casas seis y ocho de la calle del Marqués de Valdeiglesias, fincas números 3.239 y 27.730 de la sección 2^a, predios dominantes, sobre la finca de procedencia número tres mil doscientos cuarenta de

DE6801740

07/2016



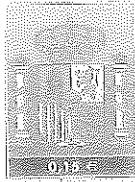
la sección 2^a, predio sirviente, consistente dicha servidumbre en las luces que los predios dominantes perciben del predio sirviente por los huecos siguientes: la finca 3.239 de la sección 2^a, en piso bajo, cuatro ventanales, dos ventanas y tres ventanillos; piso primero, tres ventanales, una puerta de salida a terraza y una ventana; piso segundo, cuatro ventanales, dos ventanas y un ventanillo; piso tercero, cuatro ventanales, una ventana y un ventanillo; piso cuarto, cuatro ventanales y dos ventanillos. La finca 27.730 de la sección 2^a, los siguientes huecos: -Fachada Este, piso bajo, seis ventanas y una puerta de acceso; piso primero, siete balcones; piso segundo, siete balcones; piso tercero, siete balcones; fachada Sur: piso bajo cinco ventanales, una ventana y un ventanillo; piso primero, cinco balcones; piso segundo, cinco balcones; piso tercero, cinco balcones. Así resulta de la inscripción 4^a de la finca de procedencia número tres mil doscientos

cuarenta de la sección 2ª, al folio 18 del libro 245 del archivo, extendida con fecha trece de agosto de mil novecientos sesenta y dos, en virtud de primera copia de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid don _____, el diecinueve de diciembre de mil novecientos sesenta y uno; y copia autorizada de la escritura de ratificación de la misma, otorgada el diecinueve de febrero de mil novecientos sesenta y dos, ante el Notario de Málaga don _____ de Almodóvar. _____

Por razón de la matriz 34772: las servidumbres establecidas entre la finca matriz números 3.424 de la sección 3ª, y la casa en Madrid, calle de Alcalá número cuarenta y cinco, finca número 8.894 de la sección 3ª, siendo PREDIO SIRVIENTE LA FINCA MATRIZ, Y PREDIO DOMINANTE la situada en Alcalá número cuarenta y cinco: 1ª. **Servidumbre de aprovechamiento del subsuelo** para colocar los depósitos de fuel oil, que sirven a la instalación de calefacción del predio dominante y al grupo electrógeno colocado en la cubierta, concretándose dicho aprovechamiento en una superficie de dieciseis metros de largo por tres metros treinta

DE6801739

07/2016

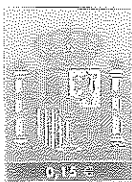


centímetros de ancho, en total unos cincuenta y dos metros ochenta decímetros cuadrados, ubicados a seis metros cincuenta centímetros de la pared que linda con el predio dominante en la zona de rodadura que va desde la entrada del garaje en dirección a la Plaza del Rey cinco. Es anejo a esta servidumbre el derecho a instalar los registros o tapas para el llenado y vaciado de los depósitos y las salidas de gases correspondientes, así como el derecho de paso de las tuberías de conducción del fuel oil hasta el predio dominante y al grupo electrógeno, el derecho de paso para ir y venir desde el predio dominante hasta los citados depósitos para realizar las comprobaciones oportunas, su mantenimiento, revisión, reparación y sustitución en su caso, así como el derecho de paso desde la calle Infantas para la entrada de camiones cisterna a fin de realizar las operaciones de llenado y vaciado de los depósitos. Todas las obras que se requieran para la ubicación, arreglo y

sustitución de los depósitos y tuberías, así como las de su adaptación a la normativa vigente en cada momento, serán de cuenta del predio dominante. La citada servidumbre no agota el aprovechamiento de la superficie que ocupa, que por lo que podrá destinarse ésta a zona de rodadura, a cuyo fin el predio dominante tendrá en cuenta este uso en la utilización de la servidumbre. 2ª.- **Servidumbre de aprovechamiento de la cubierta** en una superficie aproximada de quince metros cuadrados para la colocación en dicha cubierta de un grupo electrógeno, siendo anejo a esta servidumbre el derecho de paso para ir y venir desde el predio dominante al citado grupo electrógeno y el derecho de paso del cableado correspondiente hasta el predio dominante y hasta la línea general de la compañía eléctrica. Todas las obras que se requieran para la ubicación, arreglo, sustitución del citado grupo y del cableado, así como su adaptación a la normativa vigente en cada momento, serán de cuenta del predio dominante. 3ª. **Servidumbre de paso** a través de la plaza interior en una anchura no menor de dos metros cincuenta centímetros. En virtud de esta servidumbre de paso,

DE6801738

07/2016



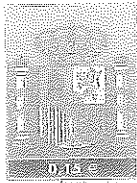
las personas, con o sin mercancías podrán acceder libremente desde la Plaza del Rey hasta el predio dominante y viceversa, directamente desde la plaza interior y a través del acceso del edificio del predio sirviente, sito en el número siete de la Plaza del Rey, al que también se accede por la plaza interior. Este último acceso tendrá un pasillo no menor de dos metros cincuenta decímetros cuadrados, hasta el predio dominante al que podrá accederse a través de todas las plantas, incluida la planta sótano, siendo por tanto anejo a esta servidumbre el derecho de comunicación del predio dominante con el predio sirviente en todas las plantas. 4^a.- Servidumbre de luces y vistas, por la que el predio dominante podrá tener abiertos a la plaza interior del predio sirviente, precisamente en la fachada que linda con dicha plaza interior, un ventanal en cada una de las seis plantas que tiene el edificio del predio dominante. 5^a. Servidumbre de aprovechamiento de la pared que

limita la plaza interior del predio sirviente con el patio interior del predio dominante para la colocación, en toda su extensión y a una altura de dos metros, de dos rejillas de ventilación del equipo de aire acondicionado del predio dominante, teniendo como anejo a esta servidumbre el derecho de paso a través de la plaza interior del predio sirviente para la limpieza, reparación, y conservación de dichas rejillas. Así resulta de la inscripción 2ª, de la finca matriz 3.424 de la sección 3ª, al folio 51 del tomo 2.448 del archivo, extendida con fecha doce de mayo de mil novecientos noventa y ocho, en virtud de primera copia de la escritura otorgada en Madrid, el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario don _____

- **HIPOTECA** constituida en garantía de préstamo a favor de EUROHYPO AG SUCURSAL EN ESPAÑA, para RESPONDER de 306.500 EUROS de principal; intereses ordinarios: por plazo de 1 año, al tipo máximo del 11 por ciento anual, 33.715,00 euros; intereses de demora: por plazo de 1 año, al tipo máximo del 15 por ciento anual, 45.975,00 euros; costas y gastos: 15.325,00 euros; Por PLAZO de QUINCE AÑOS que

DE6801737

07/2016



FINALIZA el CUATRO DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO. TASADA para subasta en 1.485.227,34 EUROS. Según resulta de la escritura otorgada en Madrid, el veintitrés de diciembre de dos mil cuatro, ante el notario _____, que ha motivado la inscripción 6^a, extendida con fecha veintidós de febrero de dos mil cinco, al folio 49 del tomo 2690 del archivo. _____

Yo, el Notario, hago constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento Notarial, he solicitado y obtenido, en tiempo hábil, del Registro de la Propiedad nota simple informativa la cual dejo unida a esta matriz y en la que aparecen las cargas descritas anteriormente. _____

No obstante lo anterior, manifiesta y garantiza la Vendedora que la Hipoteca que consta descrita anteriormente está **cancelada** según escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada ante mí, el día 20 de Diciembre de 2016, con número

6.289 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, si bien ha motivado el asiento 134 del Diario 81._____

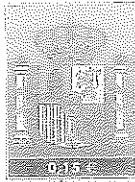
TITULARIDAD.- La Vendedora ostenta el pleno dominio de la finca. No obstante lo anterior, el titular registral de las fincas continua siendo la mercantil "TESTA INMUEBLES EN RENTA SOCIMI, S.A.", estando pendiente de tomarse constancia en el Registro de la Propiedad de las operaciones mercantiles en virtud de las cuales la vendedora es la actual titular de los Inmuebles, tal y como consta en los asientos de presentación de la información registral continuada. En todo caso serán de cuenta y cargo de la Vendedora todos los gastos, aranceles, honorarios tasas y tributos que se pudieran devengar por la reanudación del tracto aquí señalado._____

REFERENCIA CATASTRAL- 1047202VK4714G0001IH. Se acompaña certificado catastral descriptivo y gráfico de la finca, emitido por la Oficina Virtual del Catastro, el cual protocolizo junto con la presente en la que aparece la referencia catastral de la misma._____

Habiéndose cumplido la obligación de aportar la

DE6801736

07/2016



referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración de titularidad ante el Catastro.——

En cuanto al estado de la deuda y la afección al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la Vendedora declara que esta finca se encuentra al corriente en el pago del mismo.——

Hago a los comparecientes las advertencias previstas en el artículo 64.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, relativa a la afección del Inmueble descrito al pago de la totalidad de la cuota tributaria derivada del Impuesto de Bienes Inmuebles, a las responsabilidades derivadas de la falta de presentación, o a la presentación irregular de las declaraciones por el Impuesto.——

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.- Manifiesta la Vendedora que dicho Inmueble participa en un coeficiente del 17,85% en la denominada "Comunidad

de propietarios de Plaza del Rey n° 6 y 7" que se encarga del mantenimiento de dicha plaza, estando los Inmuebles al corriente de pago de las cuotas y derramas de dicha comunidad de propietarios, solicitándome incorpore a la matriz el correspondiente certificado acreditativo._____

DATOS COMUNES A LAS FINCAS DESCRITAS:_____

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Los Inmuebles se encuentran arrendados en su totalidad a la Compradora en virtud de un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda celebrado en Madrid, el día 23 de diciembre de dos mil cuatro, novado posteriormente, cuyos detalles las partes manifiestan conocer suficientemente._____

TANTEO Y RETRACTO URBANÍSTICO.- A los efectos del Artículo 84 del Real Decreto 1.093/1997, las partes manifiestan que no les consta que los Inmuebles se encuentra en Área delimitada como sujeta a tanteo y retracto por razones urbanísticas._____

II.- Y que, llevando a efecto lo convenido, los señores comparecientes, según intervienen, otorgan la presente escritura de **COMPRAVENTA**, con arreglo a las siguientes:_____

DE6801735

07/2016



————— ESTIPULACIONES —————

PRIMERA.- La Vendedora vende y transmite a la Compradora, que compra y adquiere, el pleno dominio de los Inmuebles descritos en el Expositivo I de esta escritura: _____

- como cuerpo cierto y en el estado físico y de conservación actual que declara la Compradora conocer y aceptar por haberlo venido ocupando como arrendataria desde el 23 de diciembre de 2004 como arrendatario, aceptando asimismo su actual estado jurídico, urbanístico y de licencias; _____

- con cuantos derechos le son inherentes o accesorios; _____

- En la situación de cargas y afecciones y en la situación posesoria descrita en la parte expositiva; y _____

- al corriente en el pago de gastos y tasas e impuestos. _____

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de esta compraventa es de CIENTO CUATRO MILLONES DE

EUROS (104.000.000€) que recibe la Vendedora en este acto de manos de la Compradora mediante cheque nominativo bancario, de cuyo original deduzco fotocopia que dejo unida a esta escritura, declarando la Compradora que la cuenta bancaria de cargo de los citados fondos, es la número ES36.0049.1892.6729.1326.3285 de la entidad BANCO SANTANDER. _____

De dicho precio 100.000.000 euros corresponden a la finca registral número 8894 y los restantes 4.000.000 euros a la finca registral número 8896.—

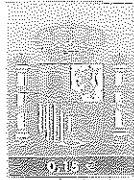
TERCERA.- TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS.-

La presente compraventa tiene la consideración, a efectos del IVA, de segunda entrega de edificación, y por tanto al amparo del artículo 4º. Cuatro de la Ley del IVA y demás normativa de aplicación está sujeta y exenta de dicho impuesto, quedando sujeta la transmisión a la modalidad de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" del ITP y AJD. _____

CUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS. Todos los gastos e impuestos que se originen con motivo del otorgamiento de ésta escritura serán soportados por las partes según Ley. _____

DE6801734

07/2016



QUINTA.- En cumplimiento de lo previsto en el 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 y normativa concordante, la Compradora declara haber recibido de la Vendedora el certificado de eficiencia energética, incorporándose a la presente copia de la correspondiente etiqueta. _____

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO.- Los comparecientes solicitan la presentación de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Art. 249 del Reglamento Notarial, y el Art. 17 bis de la Ley del Notariado, introducido por Ley 24/2001 de 27 de diciembre. De dicha presentación, así como de la correspondiente comunicación del registro destinatario, dejaré constancia en la matriz. _____

SOLICITUD SUBSIDIARIA.- Para el caso de que

hubiera problemas técnicos para el envío o la recepción telemática, o no se recibiera en tiempo la confirmación de dicho envío, me solicitan que remita por telefax comunicación a los efectos de practicar el asiento de presentación, de cuya remisión, y de la confirmación de la recepción del Registrador y su decisión de practicar o no el asiento de presentación, dejaré constancia en la matriz. _____

Los intervinientes aceptan la incorporación de sus datos y la copia del documento de identidad a los ficheros de la Notaría con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la Ley de las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Puede ejercitar sus derechos de acceso, cancelación y oposición en la Notaría autorizante. _____

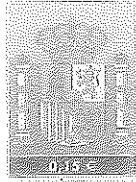
Leída esta escritura en voz alta por mí, el Notario, a los comparecientes, y leída también por ellos mismos, la aprueban y firman. _____

Y yo, el Notario, DOY FE: _____

a.- De haber identificado a los comparecientes

DE6801733

07/2016



por medio de sus documentos identificativos, reseñados en la comparecencia, que me han sido exhibidos. _____

b.- De que los comparecientes, a mi juicio, tienen capacidad y están legitimados para el presente otorgamiento. _____

c.- De que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada de los comparecientes. _____

d.- De haber leído este instrumento público a los otorgantes, previamente advertidos de su derecho a hacerlo por si, que han ejercido, y de que manifiestan haber quedado debidamente enterados del íntegro contenido del mismo, al que prestan su consentimiento, todo ello conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial. _____

e.- De que el presente instrumento público queda

extendido en dieciocho folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, serie DF, números 9942239, 9942240, 9942241, 9942242, 9942243, 9942244, 9942245, 9942246, 9942247, 9942248, 9942249, 9942250, 9942251, 9942252, 9942253, 9942254, 9942255, y el del presente, yo, el Notario, doy fe. Siguen las firmas de los comparecientes.- Signado.

_____. Rubricado. Sello de la Notaría. _____

NOTA.- El día veintiocho de diciembre de dos mil dieciséis, yo el notaria autorizante, expido copia parcial electrónica del presente documento sin documentos unidos y sin que en la parte omitida exista nada que a mi juicio anule, modifique, condicione o restrinja lo aquí transcrito, y conforme al artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 y al artículo 249.2 del Reglamento Notarial, para su remisión a los Registros de la Propiedad correspondientes a los solos efectos de su presentación telemática. Doy fe. Signado. ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO. Rubricado. Sello de la Notaría.-

DILIGENCIA DE TRAMITACIÓN DE PRESENTACIÓN A REGISTROS.

En Madrid, a dos de enero de dos mil diecisiete,

DE6801732

07/2016



yo, el notario autorizante HAGO CONSTAR que he procedido a efectuar las tramitaciones solicitadas, en las fechas que resultan de los justificantes que he impreso e incorporo, y que resultan ser los siguientes:_____

1.- Justificantes del envío telemático de la presente escritura a los Registros de la Propiedad correspondientes._____

2.- Comunicaciones de los asientos de presentación provisionales._____

3.- Comunicaciones firmadas digitalmente y debidamente verificadas, relativas a la consolidación por parte de los Registradores competentes, de los asientos causados por el presente instrumento._____

Del contenido de esta diligencia, extendida en el presente folio de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie DE, yo, el Notario, DOY FE. Signado. _____ Rubricado.

Sello de la Notaria._____

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS_____

