



DON J. LUIS GUIJARRO DE MIGUEL  
NOTARIO  
Avenida Principal, 85, 3º dcha  
Tlf/Fax 91 897 08 74  
05230 LAS NAVAS DEL MARQUÉS (ÁVILA)

**ES COPIA SIMPLE**

ESCRITURA DE ACUERDO TRANSACCIONAL. -----

NÚMERO SEISCIENTOS.-----

EN LAS NAVAS DEL MARQUES, mi residencia, a  
veintiocho de noviembre de dos mil doce.-----

Ante mí, JUAN LUIS GUIJARRO DE MIGUEL, Notario del  
Ilustre Colegio de Castilla y León.-----

----- C O M P A R E C E N -----

De una parte: -----

DON FÉLIX LOZANO MARTÍNEZ, mayor de edad,  
divorciado, vecino de Murcia, con domicilio en Espinardo,  
calle Central, nº 13, Edificio Torre Godoy, planta 12ª, con  
D.N.I. nº 74.183.542-A. -----

Y de otra parte, DON GERARDO PÉREZ GARCÍA, mayor  
de edad, casado, alcalde de Las Navas del Marqués, con  
domicilio a estos efectos, en Las Navas del Marqués  
(Ávila), calle Casino nº 4, con D.N.I. nº 70.789.061-Y. -----

-----I N T E R V I E N E N -----

A) El Sr. Lozano Martínez, como Administrador Único  
de la Mercantil BAHIA DE GUARDAMAR, S.L., que a su vez  
es Administradora única de la Entidad Mercantil

"Residencial Aguas Nuevas, S. L.", -----

"BAHIA DE GUARDAMAR, S.L", es de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada el día 16 de Enero de 1.995, en Torrevieja, ante el Notario Don José Julio Barrenechea García; inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1771 general, folio 93, hoja número A-30569.-----

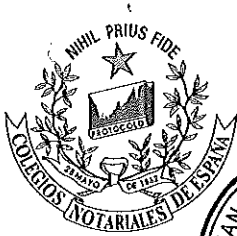
Domiciliada en Jacarilla (Alicante), calle Europa, sin número, con C.I.F. número B-03995883. -----

Adaptados sus estatutos a la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada mediante escritura otorgada el día 23 de Febrero de 2.000, ante el Notario de Almoradí Don Luis Lorenzo Serra, con el número 628 de su protocolo, que causó la inscripción 2ª en el Registro Mercantil. -----

Otorgada Escritura de Cese y Nombramientos de cargos, en Murcia, el día 11 de Marzo de 2.010, ante el Notario Don Antonio Yago Ortega, con el número 667 de su Protocolo. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1771, libro 0, folio 95, hoja A-30569, inscripción 4ª.-----

DON FÉLIX LOZANO MARTÍNEZ, fue nombrado Administrado Único, por plazo indefinido en la escritura reseñada anteriormente de fecha 11 de Marzo de 2.010. ---



Y **"RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L."**,  
constituida por tiempo indefinido, en Almoradí, el día 2 de  
Marzo de 1.998, por el Notario Don Rosendo Rodríguez  
Moreno, con el número 426 de su Protocolo, de  
nacionalidad española, con domicilio social en Torrevieja,  
calle Arquitecto Larramendi, número dos bis, con C.I.F.  
número B-53259677. -----

Figura inscrito en el Registro Mercantil de Alicante, al  
tomo 2.086, folio 123, hoja número A-46354, inscripción  
1ª. -----

Y otorgada Escritura de Elevación a públicos de  
acuerdos sociales de Cese del Consejo de Administrador y  
Nombramiento de Administrador Único, ante el Notario de  
Almoradí, Don Luis Lorenzo Serra el día 3 de Agosto de  
2012, al nº 1.714 de su protocolo, de la que resulta que la  
mercantil RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L., acuerda el  
nombramiento como administrador único de la sociedad, a  
la mercantil BAHIA DE GUARDAMAR, S.L.. -----

El compareciente Me asegura la vigencia de su cargo,  
facultades representativas y la persistencia de la capacidad

jurídica de la entidad que representa. -----

El objeto principal de la Sociedad "Residencial Aguas Nuevas, S. L.", es todo lo relacionado con la construcción. -

Yo el notario hago constar que he cumplido la identificación de la titularidad real conforme al artículo 4 de la ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado figura en Escritura, otorgada en Almoradí, ante el Notario Don Luis Lorenzo Serra, el día 14 de Octubre de 2.010, con el número 3.131 de su protocolo, manifestando la representación de la sociedad que desde entonces no se ha modificado el reparto del capital social. -----

B) El Sr. Pérez García, como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la entidad "**MONTES DE LAS NAVAS, S.A.**", constituida por tiempo máximo de 75 años, con un capital social de 1.500.000 euros, según resulta de escritura de Constitución, otorgada en esta localidad, ante el Notario Doña Milagros López Picón, el día 3 de Mayo de 2.000, con el número 277 de su Protocolo. -----

Domiciliada en Las Navas del Marqués (Ávila), Plaza de la Villa, número 1; con C.I.F. número A-05159728. -----

Tiene por objeto: ". . . 1. Adquisición, enajenación y administración de Bienes Inmuebles. -----

2.- Mantener y proteger los terrenos de Monte del



Municipio de Las Navas del Marques, con especial atención a la conservación y desarrollo de su medio ambiente, fauna y flora silvestres, difundiendo su estudio y conocimiento. --

3.- Asegurar una explotación racional de los terrenos de su titularidad, comprendiendo su conservación y mejora, el tratamiento selvícola y la explotación de los aprovechamientos forestales y de la resina. -----

4.- Aprovechamiento integral y racional de los pastos garantizando el respeto a los derechos tradicionales de los ganaderos. -----

5.- Promoción, organización y explotación de todo tipo de actividades de ocio y tiempo libre, con sus correspondientes instalaciones, sean principales o complementarias, compatibilizando los distintos usos de los Montes con la práctica de la caza, camping, golf y demás actividades deportivas. -----

6.- Actividades didáctico-educativas y medio ambientales, comprendiendo el turismo rural, la impartición y organización de cursos y labores o tareas recreativas y culturales, como senderismo y campamentos. -----

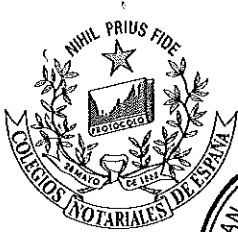
7.- La promoción, gestión y explotación urbanística de aquellos terrenos que según el planeamiento aplicable en cada momento sean aptos para su urbanización.-----

8.- La promoción, gestión, exposición y comercialización de productos, alimenticios, artesanales e industriales en Las Navas del Marqués, así como la provincia de Ávila y provincias colindantes. . . ". -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Ávila, al tomo 93, libro 51, sección 8ª, folio 53, hoja AV-2677, inscripción 1ª. Otorgadas Escrituras de Elevación a Público de Acuerdos Sociales, el día 29 de Septiembre de 2.005, en esta localidad, ante Doña Milagros López Picón, con los números 1109, 1110 y 1111 de mí Protocolo; que causaron la inscripción 2ª, 3ª y 4ª, respectivamente. -----

Otorgada Escritura de Elevación a público de acuerdos sociales, en esta localidad, ante el Notario Doña Milagros López Picón, el día 14 de Diciembre de 2005, con el número 1.361 de su Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Ávila, al tomo 93, libro 51, folio 56, hoja AV-2.677, inscripción 5ª. -----

Otorgada Escritura de Cese y Nombramiento de Miembros del Consejo de Administración y Distribución de cargos del mismo; en esta localidad, ante el Notario don Francisco Javier González López, el día 17 de marzo de



2.009, con el número 148 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Ávila, al tomo 93, libro 51, folio 56, hoja AV-2677, inscripción 6ª. -----

Y otorgada Escritura de Nombramiento de Miembro del Consejo de Administración, otorgada en esta localidad, el día 21 de Diciembre de 2.010, ante Don Francisco Javier González López, con el número 777 de su protocolo; la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil. -----

El compareciente fue designado Presidente del Consejo de Administración y Delegado, en la reseñada escritura de fecha 17 de marzo de 2.009. -----

El compareciente me asegura la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa. -----

Yo el notario hago constar que he cumplido la identificación de la titularidad real conforme al artículo 4 de la ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado figura en Escritura, otorgada en esta localidad, ante mí, en el día de hoy, manifestando la representación de la sociedad que

desde entonces no se ha modificado el reparto del capital social. -----

C) Y además el Sr. Pérez García interviene, igualmente, en su condición de Alcalde – Presidente del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS NAVAS DEL MARQUES, lo que me consta por notoriedad, estando facultado para el otorgamiento de la presente escritura, según resulta de certificación expedida el día 28 de Noviembre de 2.012, por Don Carlos de la Vega Bermejo, Secretario del Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, con el Visto Bueno del Alcalde compareciente, que dejo unida a esta matriz para insertar en sus copias. -----

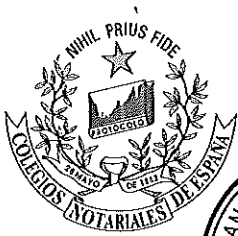
Yo, el Notario considero al citado compareciente con facultades suficientes para el presente otorgamiento, teniendo en cuenta su condición de Alcalde y la autorización acreditada por la reseñada certificación.-----

Con domicilio en Las Navas del Marqués (Ávila), Plaza de la Villa, número 1, con C.I.F. P0516800J. -----

Los identifico por sus respectivos Documentos Nacionales de Identidad.-----

Yo, el Notario, DOY FE, de la identidad de los otorgantes, de que a mi juicio tienen capacidad de legitimación de que el consentimiento ha sido libremente prestado, y de que el otorgamiento se adecua a la





legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. -----

LOS JUZGO, con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente ESCRITURA DE ACUERDO TRANSACCIONAL, y a tal efecto, -----

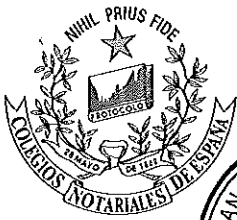
----- EX P O N E N -----

I.- Mediante Acuerdo adoptado el 10 de mayo de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila (en adelante C.T.U.) se aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico (en adelante NN.SS) de Las Navas del Marqués, dando lugar al cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable a Urbanizable de 95 ha, propiedad en ese momento de la mercantil MONTES DE LAS NAVAS, S.A., situadas entre el núcleo principal del pueblo y el suelo urbano de la Urbanización Barrio de la Estación a lo largo de la carretera comarcal C-505 que, en el marco de la futura Revisión de las NN.SS. de Las Navas del Marqués, pasarían a integrar el Sector SUZD-4 "Ciudad del Golf", con una edificabilidad de 0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una densidad máxima de

10 viviendas por hectárea. Se acompaña, como documento número uno, plano identificativo de la citada porción de terrenos. -----

II.- Con posterioridad como consecuencia de la indicada modificación del planeamiento y con el fin de financiar la adquisición inicial de la finca, el Consejo de Administración de la mercantil MONTES DE LAS NAVAS, S.A., celebrado el día 26 de noviembre de 2001, acordó convocar un Concurso público para la enajenación de una finca de 215 ha. enclavadas en el paraje de "La Cuerda de la Estación", integrantes de la finca nº 8.627 del Registro de la Propiedad de Cebreros, con la finalidad de desarrollar un complejo turístico residencial de alta calidad, comprensivo del futuro Sector SUZD-4 "Ciudad del Golf", antes citado. -----

Los terrenos objeto del concurso comprendían las mencionadas 95 ha. de suelo urbanizable a que refiere el precedente expositivo, así como 120 ha. clasificadas como suelo no urbanizable al tiempo del concurso, y que tras su reclasificación con ocasión de la revisión de las NN.SS. pasarían a formar parte, todos ellos, del aludido Sector SUZD-4, representando el 96,51 % de dicho ámbito de planeamiento. Se acompaña, como documento número dos, plano identificativo de las fincas iniciales que



integraban el Sector SUZD-4 resultante de revisión de las NN.SS. -----

Tras los trámites oportunos, mediante Acuerdo adoptado por la Junta General de accionistas de MONTES DE LAS NAVAS, S.A. el 9 de abril de 2002, se adjudicó el Concurso convocado a la mercantil RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. -----

III.- Con fecha 23 de mayo de 2002 se suscribió el contrato privado de compraventa entre ambas mercantiles. Dicho contrato fue elevado a Escritura Pública, simultáneamente a la segregación de la finca matriz, el 14 de agosto de 2002 ante la Notario Dña. Milagros López Picón, al nº 530 de su Protocolo. Con ocasión del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, se constató que la cabida real de los terrenos transmitidos, que dieron lugar a la finca 9.142 del Registro de la Propiedad de Cebreros, era de 1.920.096,404 m<sup>2</sup>, distinguiéndose entre: a) 950.000 m<sup>2</sup> clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado, valorados a razón de 7 €/m<sup>2</sup>; y b) 970.096,404 m<sup>2</sup> clasificados como Suelo No

Urbanizable pendiente de reclasificación, valorándose a razón de 3,045 €/m2. -----

El precio total de la compraventa ascendió a 11.546.607,25 € IVA incluido, que fue abonado íntegramente por la compradora, a cuyo efecto recabó la necesaria financiación bancaria de CAJA DE AHORROS DE AVILA, mediante la constitución de una hipoteca sobre los terrenos adquiridos. En relación con el precio estipulado, las partes contratantes, atendiendo a la eventualidad de que los terrenos todavía clasificados como Suelo No Urbanizable no fueren objeto de una efectiva reclasificación en la revisión de las NN.SS. y, en consecuencia, resultare inviable el desarrollo turístico residencial previsto en el concurso convocado, incorporaron una Estipulación (Cuarta), con el siguiente tenor: -----

“Si en el plazo de dos años desde la firma de la escritura pública de compraventa no se hubiera aprobado con carácter definitivo y notificado a la mercantil compradora la clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de la superficie de 970.096,404 m2 que actualmente se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable en las Normas Subsidiarias de Las Navas del Marqués, la compradora podrá exigir a la vendedora la devolución del precio correspondiente a dicho suelo, esto



es DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS MÁS IVA (2.953.943,55 euros + IVA), más el 50 % del descuento acordado en el Exponendo V (250.028,22 EUROS), conforme a la valoración de dichos terrenos realizada y aceptada por ambas intervinientes; reintegrándose las partes, en el plazo máximo de treinta días, desde el requerimiento de la compradora, los títulos parciales y las cantidades entregadas o sus correlativas garantías". -----

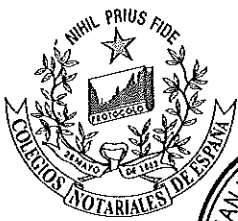
IV.- Por otra parte, con el fin de completar las 215 Hectáreas objeto del concurso se formalizó y en cumplimiento de un contrato de opción de compra suscrito entre las mismas partes el 14 de agosto de 2002, otorgándose fue otorgada una segunda Escritura de Compraventa en fecha 19 de mayo de 2005, entre MONTES DE LAS NAVAS, S.A. y RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L., en esta localidad ante Doña Milagros López Plcón, con el número 527 de su Protocolo, que tuvo por objeto una porción de terreno de 116.000 m<sup>2</sup>,

correspondiente a la finca 9.364 del Registro de la Propiedad de Cebreros. El precio de la enajenación ascendió a 433.874,80 € IVA incluido, que fue abonado íntegramente por la parte compradora. -----

Para la fijación del precio de la indicada porción de terreno, clasificada como suelo no urbanizable al tiempo de la formalización del contrato de opción de compra e integrada en el Sector SUZD-4, con ocasión de la Revisión de las NN.SS., se aplicó el mismo módulo (3,045 €/m<sup>2</sup>) que para los aludidos 970.096,404 m<sup>2</sup> pendientes igualmente de reclasificación, sin perjuicio de los oportunos ajustes derivados de las mediciones practicadas a la fecha del otorgamiento de la Escritura. -----

V.- En fecha 30 de abril de 2003 la C.T.U. de Ávila adoptó el Acuerdo de aprobar definitivamente la Revisión de las NN.SS. de Las Navas del Marqués, contemplando el Sector SUZD-4 "Ciudad del Golf" (B.O.P de Ávila de 11 de julio de 2003), de conformidad con las previsiones de las Escrituras de Compraventa a que se ha hecho referencia en los dos anteriores expositivos. -----

Tras la aprobación de la indicada Revisión de las NN.SS., la mercantil RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L., en cumplimiento de las obligaciones asumidas en el Concurso convocado por MONTES DE LAS NAVAS, S.A.,



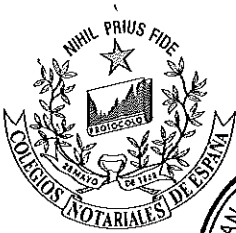
procedió a formular y tramitar los instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión necesarios para el desarrollo del Sector SUZD-4: Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de la C.T.U. de Ávila de 31 de Marzo de 2004 (B.O.P. de Ávila de 7 de mayo de 2004); Proyecto de Actuación aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de Mayo de 2005 (B.O.P. de Ávila de 20 de julio de 2005); y Proyectos de Reparcelación y Urbanización, aprobados por Acuerdos de la misma Junta de Gobierno Local de fecha 26 de Agosto de 2005 (B.O.P. de Ávila de 14 de Octubre, 24 y 25 de noviembre y 7 de diciembre de 2005). -----

El Proyecto de Reparcelación del Sector SUZD-4 fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Cebreros en fecha 16 de febrero de 2006. Con fecha 10 de diciembre de 2009 RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. formalizó Escritura de Préstamo con Garantía Hipotecaria ante el notario D. Juan Luis Ramos Baeza, al número 112 de su protocolo, asumiendo frente a CAJA DE AHORROS DE AVILA (posteriormente sucedida por BANCO FINANCIERO

Y DE AHORROS, S.A.) una responsabilidad hipotecaria total de 3.062.421,11 €, quedando gravadas con hipoteca las mismas parcelas resultantes.-----

VI.- La tramitación y aprobación definitiva de los documentos urbanísticos citados, fue objeto de la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2006 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del T.S.J. de Castilla y León que estimaba parcialmente el recurso contencioso administrativo nº 535/03, interpuesto por Don Francisco Correal Gutiérrez, anulando la clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUZD-4 "Ciudad del Golf", en atención al valor ambiental, ecológico y paisajístico de parte de los terrenos integrantes del referido Sector. Dicha Sentencia supuso que quedara sin efecto no sólo la reclasificación de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable verificada con ocasión de la Revisión de las NN.SS. de Las Navas del Marqués aprobada por Acuerdo de la C.T.U. de 30 de abril de 2003, sino también el cambio de clasificación de las 95 ha. incluidas en el ámbito del mismo Sector, operada por el precedente Acuerdo de la C.T.U. de 10 de mayo de 2001 (Modificación puntual 7ª de las NNSS de Las Navas del Marqués). La Sentencia del T.S.J. es firme, tras haber sido desestimados los Recursos de Casación interpuestos contra la misma, mediante





Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo dictada en fecha 25 de marzo de 2010. -

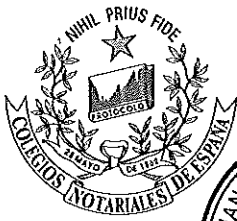
La anulación judicial de la clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUZD-4 provocó, a su vez, la anulación de los Proyectos de Actuación, Reparcelación y Urbanización del citado Sector, mediante sendas Sentencias firmes dictadas por el T.S.J. de Castilla y León con idéntica fecha de 18 de Mayo de 2007. -----

VII.- Como consecuencia de la anulación judicial de los instrumentos urbanísticos legitimadores del desarrollo turístico residencial proyectado del Sector SUZD-4, en fecha 21 de noviembre de 2011 RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. ha promovido frente a MONTES DE LAS NAVAS, S.A. el Procedimiento Ordinario nº 1082/2011, que ha correspondido conocer al Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Ávila, que en la actualidad se encuentra visto para Sentencia, tras la oposición de la demandada. -----

En la demanda interpuesta RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. solicita, con carácter principal, la resolución de las Escrituras Públicas de Compraventa otorgadas en

fechas 14 de agosto de 2002 y 19 de mayo de 2005, a que se refieren los precedentes expositivos III y IV, argumentando que se ha producido la pérdida sobrevenida del motivo inexcusable que justificó la celebración de los negocios, que consistía en que el suelo transmitido pudiera ser desarrollado urbanísticamente en los términos comprometidos. En congruencia con la resolución solicitada, interesa que se condene a MONTES DE LAS NAVAS, S.A. a restituirle la totalidad del precio abonado (11.546.607,25 € y 433.874,80 € respectivamente) y los gastos adicionales a las compraventas, más intereses y costas, recuperando simultáneamente MONTES DE LAS NAVAS, S.A. la titularidad de los terrenos transmitidos. -----

VIII.- Paralelamente al precedente procedimiento judicial, BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A. ha promovido frente a RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. el procedimiento de ejecución hipotecaria nº 58/2012, que ha correspondido conocer al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Ávila, en el seno del cual reclama el pago de 2.760.385,31 € de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos a la fecha de la presentación de la demanda, más otros 750.000 € presupuestados provisionalmente para intereses y costas, lo que suma un total de 3.510.385,31 €. El Juzgado ha señalado para la



celebración de la subasta de las fincas hipotecadas el próximo día 29 de noviembre de 2012. -----

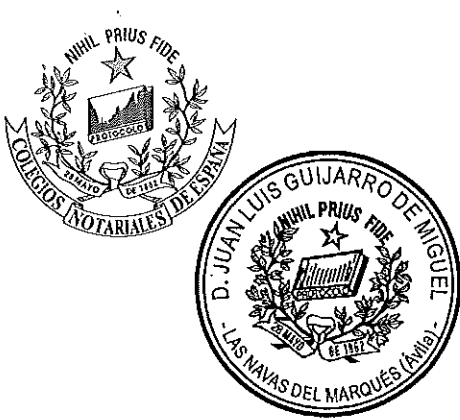
IX.- Que las partes otorgantes son conscientes de que la Sentencia del T.S.J. de Castilla y León de 29 de septiembre de 2006, por la que se ha anulado la clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de la totalidad de los terrenos integrantes del sector SUZD-4 "Ciudad del Golf", fundamenta dicho pronunciamiento, en el caso de las 95 ha. que fueron objeto de reclasificación por la Modificación Puntual nº 7 de las NN.SS. aprobada el 10 de mayo de 2001, por razones formales y no de fondo basadas en que ostenten algún elemento ambiental a proteger. Y ello atendido que respecto de los indicados terrenos, ya clasificados en las NN.SS. de 1989 como Suelo No Urbanizable de régimen común, la revisión de las indicadas NN.SS. aprobada en el año 2003 se limitó a mantener la clasificación urbanística de suelo urbanizable resultante de la previa Modificación Puntual nº 7. Por el contrario, la anulación como suelo urbanizable delimitado de los restantes terrenos que integraban el aludido sector

SUZD-4 por la indicada Sentencia, se fundamentó en que estos últimos, únicos que fueron objeto de reclasificación en la revisión de las NN.SS., si ostentaban un intrínseco valor ambiental, ecológico y paisajístico lo que, según el indicado pronunciamiento judicial, debería haber motivado su clasificación como Suelo no Urbanizable con protección natural en la aludida revisión de las NN.SS.. -----

La sentencia del TSJ de Castilla y León de fecha 29 de septiembre de 2006 (P.Ordinario 535/03), al referirse a los terrenos ya clasificados por la Modificación Puntual 7ª, indica textualmente lo siguiente: -----

“La nueva clasificación a realizar de dichos terrenos corresponde al Ayuntamiento de las Navas del Marqués con la posterior aprobación de la Junta de Castilla y León, quienes en todos caso, habrán de tener en cuenta los pronunciamientos de esta sentencia y los fundamentos de derecho en que se apoyan así como la normativa urbanística vigente y aplicable”. -----

X.- Con fecha 3 de octubre del presente año 2012, por la mercantil RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. se ha instado la ejecución de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Ávila de fecha 29 de noviembre de 2006, dictada en el procedimiento ordinario 246/05, por la que se anulaban los Proyectos de



Reparcelación y Urbanización. Esta ejecución se tramita como procedimiento ejecución definitiva N° 29/2012, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Ávila.-----

En este procedimiento, el Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, con independencia de otras cuestiones de índole procesal, ha mostrado conformidad con que la ejecución de aquella sentencia se lleve a cabo, mediante la vuelta a la titularidad de Residencial Aguas Nuevas, S.L. de las fincas cedidas al Ayuntamiento tanto para zonas verdes, equipamientos y pago del aprovechamiento que le correspondía en el Sector. -----

XI.- Que con el objeto de poner término a la controversia judicial que vienen manteniendo las partes en el seno del P.O. 1082/2012 y en atención al desequilibrio que para las contraprestaciones de las partes asumidas en las indicadas Escrituras de Compraventa de los terrenos, han supuesto los pronunciamientos judiciales referidos en el expositivo VI, los otorgantes del presente documento han alcanzado el presente acuerdo TRANSACCIONAL con el que se pretende: a) restablecer el equilibrio entre las

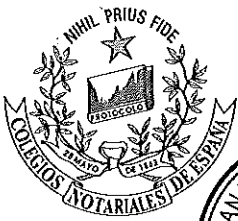
contraprestaciones de las partes; b) responder a la finalidad última a la que atendían los negocios jurídicos traslativos formalizados entre las partes, de modo que RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. sólo retenga la propiedad de los terrenos que, efectivamente, pudieran ser objeto de un eventual desarrollo urbanístico; c) retrotraer la transmisión del resto de los terrenos objeto de las mismas escrituras que, tras los pronunciamientos judiciales indicados, no serán susceptibles del desarrollo urbanístico pretendido, en atención del interés de MONTES DE LAS NAVAS, S.A. en retener la propiedad de los citados terrenos, que han de ser preservados por su valor ecológico, paisajístico y ambiental; d) tomar como referencia para la readquisición de estos últimos terrenos por parte de MONTES DE LAS NAVAS, S.A. el módulo establecido en las citadas Escrituras para el caso de que los mismos no hubieren obtenido la clasificación de suelo urbanizable (antecedente III de este escrito). -----

Acuerdo transaccional que se formaliza mediante el presente documento y que se rige por las siguientes: -----

-----ESTIPULACIONES-----

PRIMERA.- RETRANSMISIÓN DE LOS TERRENOS NO SUSCEPTIBLES DE DESARROLLO URBANISTICO. -----

1.- La compañía RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L.



transmite en este acto a MONTES DE LAS NAVAS, S.A. la porción de terreno de 970.096,404 m<sup>2</sup> adquiridos mediante Escritura de Compraventa identificada en el expositivo III; y la porción de terreno de 116.000 m<sup>2</sup> adquiridos mediante Escritura de Compraventa identificada en el expositivo IV. En ambos casos, los terrenos se transmiten libres de cargas, gravámenes y arrendatarios, sin perjuicio de la especialidad que en orden al levantamiento de la garantía hipotecaria a que hace referencia los expositivos V y VIII, se pacta en la siguiente estipulación.-----

2.- Dado que el Sector SUZD-4, en cuya delimitación se integran los terrenos transmitidos, fue objeto de un Proyecto de Reparcelación que permanece inscrito en el Registro de la Propiedad de Cebreros pese a su anulación por Sentencia del T.S.J. de 18 de mayo de 2007, en la actualidad pendiente de ejecución definitiva (Antecedente X de este escrito), en orden a hacer factible la elevación a Escritura Pública e inscripción registral de los terrenos transmitidos en el presente documento, las partes

convienen en agrupar la totalidad de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZD-4, procediendo a continuación a extinguir el condominio constituido sobre la finca agrupada, mediante la segregación de las siguientes fincas identificadas en el plano incorporado como documento número dos, en equivalencia a las cuotas indivisas de los distintos condóminos: -----

a) Una finca que integre las dos porciones transmitidas de 970.096,404 m<sup>2</sup> y 116.000 m<sup>2</sup>, que se adjudicará a MONTES DE LAS NAVAS, S.A.. -----

b) Una finca de 950.000 m<sup>2</sup>, que se adjudicará a RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L., coincidente con el terreno que fue objeto de reclasificación urbanística con ocasión de la Modificación Puntual nº 7 de las NN.SS., y adquirido por esta última mercantil en la Escritura referida en el expositivo III. -----

c) Una finca de 4.806,13 m<sup>2</sup>, coincidente con la finca inicial 1-C del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZD-4, que se adjudicará a RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L., como aportante de dichos terrenos iniciales . -----

d) Una finca de 969 m<sup>2</sup>, coincidente con la finca inicial 2 del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZD-4, que se adjudicará al aportante de dichos terrenos iniciales. -----





e) Una finca de 7.237 m<sup>2</sup>, coincidente con la finca inicial 3 del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZD-4, que se adjudicará al aportante de dichos terrenos iniciales.

f) Una finca de 50.009,15 m<sup>2</sup>, coincidente con la finca inicial 4 del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZD-4, que se adjudicará al Excmo. Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, como aportante de dichos terrenos iniciales. -

El Ayuntamiento de Las Navas del Marqués se compromete a recabar el consentimiento expreso de los titulares de las fincas iniciales números dos y tres del Proyecto del Reparcelación SUZD-4 antes indicados, a las operación de agrupación y ulterior segregación mencionadas .-----

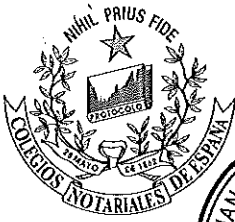
3.- Para el caso de que no fuera factible, por cualquier circunstancia ajena a la voluntad de las partes otorgantes, verificar las operaciones de agrupación y ulterior segregación indicadas en el apartado anterior en el plazo máximo de un año desde la formalización del presente documento, MONTES DE LAS NAVAS, S.A. y RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. instarán la cancelación de los

asientos registrales derivados de la inscripción del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZD-4 en el seno del incidente de ejecución de Sentencia del T.S.J. de Castilla y León de 18 de mayo de 2007, por la que se anuló el indicado Proyecto de Reparcelación. Una vez que el Registro refleje la estructura de la propiedad inicial del citado Proyecto, se procederá a elevar a Escritura Pública la transmisión de la finca inicial 1-C de 116.000 m2 inscrita a nombre de RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. a favor de MONTES DE LAS NAVAS, S.A.; y simultáneamente a segregar y elevar a público la transmisión de la porción de terreno de 970.096,40 m2 proveniente de la finca inicial 1-A de dicho Proyecto. -----

4.- Las partes convienen que los gastos notariales, registrales, fiscales o que por cualquier otro concepto pudieran derivarse de las operaciones indicadas, hasta reflejar la estructura de la propiedad convenida en la presente estipulación para RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. y MONTES DE LAS NAVAS, S.A., serán abonadas por las partes según ley. -----

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN POR LA RETRANSMISIÓN DE LOS TERRENOS. -----

1.- MONTES DE LAS NAVAS, S.A., en contraprestación por la adquisición de los terrenos convenida en la



precedente estipulación se obliga a satisfacer y a asumir las obligaciones económicas que a continuación se detallan frente a RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L., tomando en consideración: a) el módulo pactado para el suelo no urbanizable de 3,045 € más IVA en las Escrituras de Compraventa referidas en los expositivos III y IV del presente acuerdo, que aplicado a la superficie total transmitida de 1.086.096,4 m<sup>2</sup>, da como resultado la cantidad de TRES MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL CIENTO SESENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CENTIMOS (3.307.163,55.- €); b) La minoración en el precio de los terrenos a la que se hace referencia en la estipulación IV de la escritura de compraventa de fecha 14 de agosto de 2002, que se transcribe en el expositivo IV de este Acuerdo Transaccional, cifrados en la cantidad de (250.028,22 EUROS); y c) la eventualidad de una condena en costas en caso de que recayera Sentencia en dicho procedimiento . Las obligaciones económicas con las que pretende restablecer el equilibrio entre las contraprestaciones de las partes se concretan en la

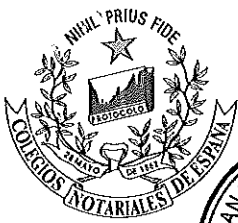
cantidad total de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (3.500.000.-), a satisfacer por MONTES DE LAS NAVAS, S.A. a la mercantil RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L., en la siguiente forma: -----

-La cantidad de UN MILLON DE EUROS (1.000.000.-), ha sido entregado por MONTES DE LAS NAVAS, S.A., a la Mercantil "Residencial Aguas Nuevas, S. L.", en el día de hoy, mediante un cheque bancario, nominativo de "Bankia", de fecha 28 de Noviembre de 2.012, el cual en fotocopia por mi obtenida que legitimo, dejo unida a esta matriz para insertar en sus copias. -----

Manifiesta Don GERARDO PÉREZ GARCÍA, según interviene, que dicho cheque va a ser descontado de una cuenta de "Montes de Las Navas, S. A.", abierta en "Bankia".-----

RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L., otorga la más cumplida y eficaz carta de pago a favor de "Montes de Las Navas, S. A.". -----

-DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (2.500.000.-), al momento de formalizar la escritura pública de compraventa de la finca que corresponde a MONTES DE LAS NAVAS, S.A., que se llevará a cabo una vez levantada por RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS,S.L., a su exclusivo cargo, las cargas hipotecarias que gravan las fincas y



resueltas las inscripciones registrales resultantes de la agrupación y segregación de finca a las que se hace referencia en la estipulación anterior. -----

2.- RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. negociará con BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A. el importe definitivo que deberá ser asumido a su cargo, para liquidar por todos los conceptos el préstamo con garantía hipotecaria que grava la finca, posibilitando el archivo del procedimiento de ejecución hipotecaria referido en el expositivo VIII del presente documento. -----

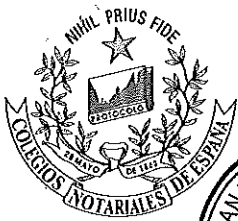
TERCERA.- SOBRE EL SECTOR SUZD-4 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LAS NAVAS DEL MARQUES. -----

1.- En atención a las consideraciones realizadas en el expositivo IX del presente documento, el Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, en base al interés público inherente a la previsión del ensanche del núcleo urbano del municipio, asume el compromiso de instar la emisión de los informes jurídicos y técnicos que sean precisos, al efecto de concretar la situación urbanística de los terrenos

clasificados como suelo urbanizable delimitado de las 95 Ha. que constituyeron el ámbito de la Modificación Puntual nº 7 de las NNSS, para que, de conformidad con lo establecido en la sentencia del TSJ de Castilla y León de 29 de septiembre de 2006 (P.Ordinario 535/03), en el caso de que se considerara conforme a su contenido la realización de algún tipo de desarrollo urbanístico del referido suelo, proceder a suscribir con RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. el correspondiente convenio urbanístico de planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.-----

**CUARTA.- ACUERDO TRANSACCIONAL. -----**

Ambas partes otorgan al presente documento el carácter de acuerdo transaccional con el que se pone fin a la controversia judicial suscitada en el procedimiento ordinario número 1082/2012 tramitado ante el Juzgado de 1ª Instancia número 4 de Ávila, identificado en el expositivo VII, obligándose a presentar un escrito conjunto ante el expresado Juzgado por el que se solicite la homologación judicial del mismo y, en consecuencia, el archivo de dicho procedimiento, sin expreso pronunciamiento en costas. "Residencial Aguas Nuevas, S. L.", RENUNCIA en este acto a efectuar cualquier acción o



reclamación, presente o futura, contra el Ayuntamiento de LAS NAVAS DEL MARQUES, derivado de la controversia judicial que ha sido objeto del presente acuerdo transaccionar ó relacionada con la compraventa o reclasificación de los terrenos objeto del indicado procedimiento, comprometiéndose, por su parte, "Montes de Las Navas, S.A." a no reclamar costas o gastos procesales a RESIDENCIAL AGUAS NUEVAS, S.L. que le pudiere haber ocasionado su personación y defensa en el citado procedimiento judicial. -----

**QUINTA.-** Todos los gastos que se devenguen por la presente escritura (notariales, registrales, fiscales y de cualquier otro tipo) se satisfarán según Ley. -----

**LA PRESENTE ESCRITURA HA SIDO REDACTADA CONFORME A MINUTA PRESENTADA POR LOS COMPARECIENTES, EN LA REPRESENTACIÓN QUE OSTENTA.** -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, el/los compareciente/s queda/n informado/s y acepta/n la incorporación de sus datos al protocolo notarial

y a los ficheros existentes en la Notaría, que se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en sus caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, se facturará y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad y dirección del responsable coincide con la del Notario autorizante, donde podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición. -----

----- ASI LO OTORGAN -----

Los comparecientes una vez que por mí, el Notario, les ha sido leída íntegramente esta escritura por su renuncia al derecho de hacerlo por sí, que les advierto tienen, y enterados de su contenido, lo ratifican y firman. -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

Yo, el Notario, DOY FE, de que el/los compareciente/s ha/n hecho constar quedar debidamente informado/s del contenido del instrumento y haber prestado su libre consentimiento, y de todo lo contenido en este instrumento

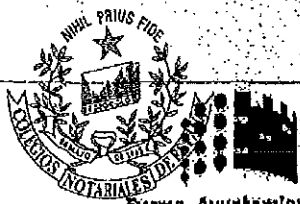




público, extendido en diecisiete folios de papel exclusivo notarial, números el presente y los dieciséis siguientes en orden correlativo, de la misma serie. Están las firmas de los comparecientes. Signado, firmado, rubricado y sellado: Juan Luís Guijarro De Miguel. -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----



Excmo. Ayuntamiento de  
Las Navas del Marqués

Certificado Nº. 396/2012

Claver AMI

**DON CARLOS DE LA VEGA BERMEJO, SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS NAVAS DEL MARQUÉS, PROVINCIA DE AVILA, DEL QUE ES ALCALDE PRESIDENTE DON GERARDO PÉREZ GARCÍA,**

**CERTIFICO:** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 21, 1, P, de la Ley 7/1985, el Sr. Alcalde Presidente de este Ayuntamiento es competente para proceder a la enajenación de bienes dentro de los límites que establece el citado artículo y que conforme a lo indicado en el artículo 41, apartado 12, del Real Decreto número 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el Sr. Alcalde Presidente de este Ayuntamiento, es competente para proceder a suscribir escrituras en la calidad y representación que ostenta.

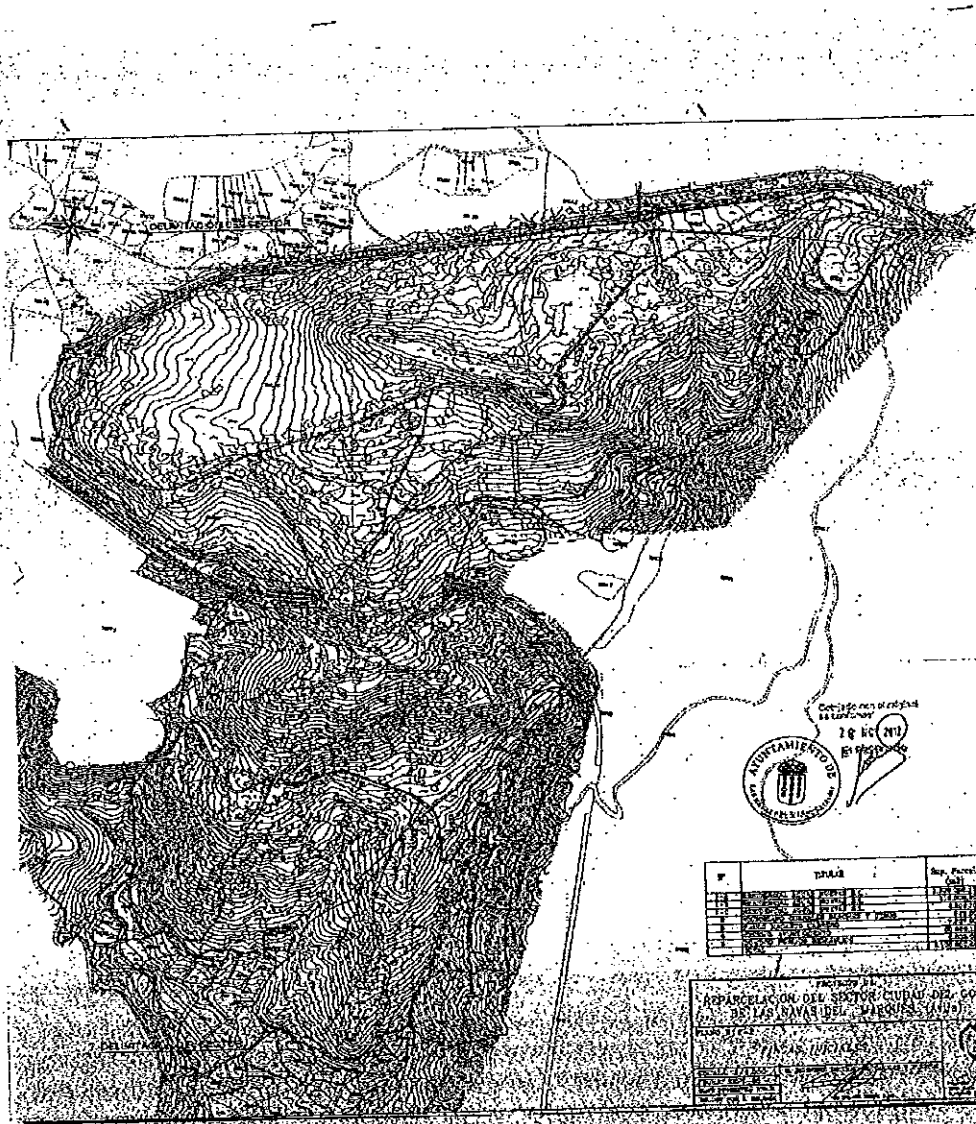
Y para que así conste y a los efectos oportunos, expido la presente Certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Las Navas del Marqués, a 28 de noviembre de 2012.



Fdo.: Gerardo Pérez García

El Secretario,

Fdo.: Carlos de la Vega Bermejo.

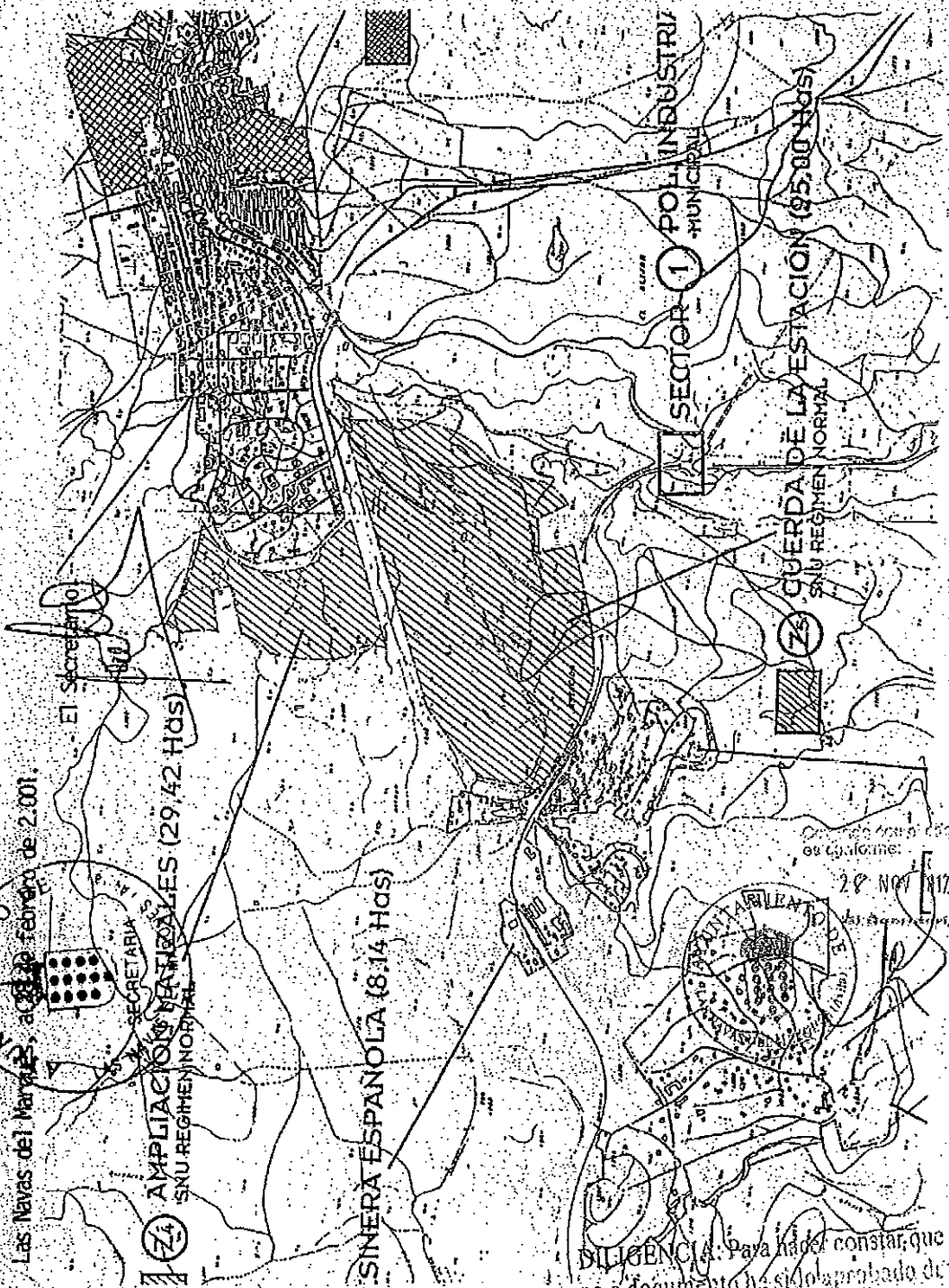


Certificado de original  
 de la copia  
 28 de Julio  
 de 1963

Nº	Parcela	Superficie
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		

PLAN DE  
 PARCELACION DEL SISTEMA RURAL DEL COM.  
 DE LAS NAVAS DEL MARQUÉS (AVILA)

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Corporativo en sesión de 29 de febrero de 2.001.  
 Las Navas del Marqués, a 29 de febrero de 2.001.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 10 MAY 2001

**PLANOS DE SECTORIZACIÓN**  
 CUERDA DE LA ESTACIÓN

**PLANO DE SITUACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE LAS NAVAS DEL MARQUÉS. ÁVILA



LA SECRETARIA/O DE LA COMISION  
*Carmito Pascual*

Nº 1



**Bankia**

**CHEQUE BANCARIO**

20380604

8029999365

Formulario de cheque bancario de Bankia con campos para datos del titular, beneficiario, importe y lugar de pago. Incluye un espacio para la firma del titular.

RX1117090 RX1117132

