

REUNIDOS

De una parte,

ALKALI EUROPE III S.à. R.L., con domicilio social en 6, rue Adolphe, L-1116 Luxemburgo, e Inscrita en el *Registre de Commerce et des Societes* de Luxemburgo con el número B-196302 y con C.I.F. español N-0184353-A.

Se halla representada en este acto por **D Lorena María Tomás Ruiz**, mayor de edad, con domicilio profesional en [REDACTED], y provista de N.I.F. número [REDACTED] quien acredita su representación por medio de escritura de apoderamiento autorizada por el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti el día 26 de febrero de 2016 bajo el número 557 de su protocolo.

Y de otra parte,

INTEGRAL MUNDOX, S.L., con domicilio social en Majadahonda (28221 Madrid), en calle nº 31, local 2, con C.I.F. B-66399064. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, D. Pedro Lecuona Ortuzar, el 30 de octubre de 2014, bajo el número 1906 de su protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 44532, Folio 140, Hoja 458960, Inscripción 1.

Se halla representada en este acto por **D. Raúl Pontvianne Herrador**, mayor de edad, con domicilio en [REDACTED] y provisto de N.I.F. número [REDACTED], acredita su representación de acuerdo con la escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el Notario de Madrid D. Ignacio Maldonado Ramos, el 9 de agosto de 2017, bajo el número 2896 de su protocolo.

Ambas Partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal, necesaria y de representación para suscribir el presente documento y, al efecto, COMPARECEN y,

EXPONEN

- I. Que con fecha 1 de julio de 2008, la mercantil Kulteperalia, S.L. con C.I.F. número B-83277681 en su condición de prestataria e hipotecante y las mercantiles Alba Adriática, S.L. con C.I.F. número B-84734508, y Gecaguma, S.L. con C.I.F. número B-28641082 como avalistas solidarios, formalizaron con la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actual BANKIA, S.A.) escritura de préstamo hipotecario que recaía sobre las fincas número 8004, 8016, 8018, 8020 y 9045 del R.P. 3 de Móstoles, por un importe en concepto de principal de CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000,00 euros), por el Notario de Madrid D. Rafael Martínez Díez, bajo el número 1.350 de su Protocolo. La descripción de las fincas es la siguiente:

1. Finca 8004 del Registro de la Propiedad 3 de Móstoles, al Tomo 1517, Libro

117, Folio 51: URBANA. NAVE INDUSTRIAL señalada con el número siete, dentro del Polígono industrial Barrionuevo, en Moraleja de En Medio (Madrid). Tiene una superficie construida de doscientos setenta y siete metros treinta y ocho decímetros cuadrados. Linda; al frente, con calle La Luna, por donde tiene su entrada; al fondo, con nave industrial señalada con el número cinco del mismo polígono; a la derecha, con nave propiedad de Joman e izquierda, con nave industrial señalada con el número seis del mismo polígono. Cuota: 3,3297 %.

Referencia catastral: 8177526VK2587N0007IG.

La titularidad de la citada finca corresponde a la mercantil Kulteperalia, S.L., con C.I.F. número B-83277681, por título de aportación autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Sanz Rodero el 15/03/2002 con número de protocolo 1235/2002.

2. Finca 8016 del Registro de la Propiedad 3 de Móstoles, al Tomo 1357, Libro

100, Folio 74: URBANA. NAVE INDUSTRIAL número trece, sita en el municipio de Moraleja de En medio, en calle Desconocida s/n, urbanización I Polígono industrial Barrionuevo. Tiene una superficie construida de quinientos setenta y tres metros treinta y nueve decímetros cuadrados. Linda; al frente, con avenida del Sol, por donde tiene su entrada; al fondo, polígono Industrial La Mora; izquierda, naves industriales números 11 y 12 del mismo polígono; derecha, nave industrial 14 del mismo polígono. Cuota: 6,8830 %.

Referencia catastral: 8177526VK2587N0013AK.

La titularidad de la citada finca corresponde a la mercantil Kulteperalia, S.L., con C.I.F. número B-83277681, por título de aportación autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Sanz Rodero el 15/03/2002 con número de protocolo 1235/2002.

3. Finca 8018 del Registro de la Propiedad 3 de Móstoles, al Tomo 1357, Libro

100, Folio 76: URBANA. NAVE INDUSTRIAL número catorce, sita en el municipio de Moraleja de En medio, en calle Desconocida s/n, urbanización I Polígono industrial Barrionuevo. Tiene una superficie construida de seiscientos treinta y tres metros siete decímetros cuadrados. Linda; al frente, con avenida del Sol, por donde tiene su entrada; al fondo, polígono Industrial La Mora; izquierda, nave industrial número 13 del mismo polígono; derecha, nave industrial 15 del mismo polígono. Cuota: 7,5994 %.

Referencia catastral: 8177526VK2587N0014SL.

La titularidad de la citada finca corresponde a la mercantil Kulteperalia, S.L., con C.I.F. número B-83277681, por título de aportación autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Sanz Rodero el 15/03/2002 con número de protocolo 1235/2002.

4. Finca 8020 del Registro de la Propiedad 3 de Móstoles, al Tomo 1357, Libro 100, Folio 78: URBANA. NAVE INDUSTRIAL número quince, sita en el municipio de Moraleja de En medio, en calle Desconocida s/n, urbanización I Polígono industrial Barrionuevo. Tiene una superficie construida de seiscientos noventa y cuatro metros ochenta y un decímetros cuadrados. Linda; al frente, con avenida del Sol, por donde tiene su entrada; al fondo, polígono Industrial La Mora; izquierda, nave industrial número 14 del mismo polígono; derecha, naves industriales 16, 17 y 18 del mismo polígono. Cuota: 8,3406 %.

Referencia catastral: 8177526VK2587N0015DB.

La titularidad de la citada finca corresponde a la mercantil Kulteperalia, S.L., con C.I.F. número B-83277681, por título de aportación autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Sanz Rodero el 15/03/2002 con número de protocolo 1235/2002.

5. Finca 9045 del Registro de la Propiedad 3 de Móstoles, al Tomo 1546, Libro 120, Folio 148: URBANA. NAVE INDUSTRIAL sita en la calle Mangada con vuelta a la avenida del Sol número 2 dentro del Polígono industrial Barrionuevo, en Moraleja de En medio, Madrid. Tiene una superficie construida de tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho metros noventa decímetros cuadrados. Linda; al frente, con avenida del Sol, por donde tiene su entrada; al fondo, con nave propiedad de Joman; con parcelas 6 y 7; e izquierda, calle Mangada. Cuota: 32,5977 %.

Referencia catastral: 8177526VK2587N0001WO.

La titularidad de la citada finca corresponde a la mercantil Kulteperalia, S.L., con C.I.F. número B-83277681, por título de agrupación y obra nueva terminada autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Sanz Rodero el 11/07/2002 con número de protocolo 3502/2002.

II. En fecha 3 de mayo de 2011 se formalizó entre la mercantil Kulteperalia, S.L. con C.I.F. número B-83277681 en su condición de prestataria e hipotecante y las mercantiles Alba Adriática, S.L. con C.I.F. número B-84734508, y Gecaguma, S.L. con C.I.F. número B-28641082 como avalistas solidarios y con la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actual BANKIA, S.A.) escritura de novación del préstamo hipotecario que causó el protocolo 2043 del Notario de Madrid D. Rafael Martínez Die por la que:

- Se ampliaba el capital en 961.533,87 € quedando como capital pendiente de amortizar una vez ampliado y teniendo en cuenta las amortizaciones efectuadas por la prestataria un total de 4.300.000,00 €; ampliando la responsabilidad hipotecaria.
- Se modificaba el periodo de amortización ampliando el periodo de amortización en setenta meses, pasando a tener una duración de 120 meses.
- Se establecía un nuevo periodo de carencia adicional de 24 meses.
- Se modificaba el tipo de interés variable incrementando en 3,5 puntos porcentuales.

- Se suma a las dos sociedades avalistas un nuevo garante solidario, D. José Luis Rodríguez Moreno.

La operación y su novación descritas en el Expositivo I serán identificadas como el "Crédito" y Kulteperalia, S.L., Alba Adriática, S.L., Gecaguma, S.L. y D. José Luis Rodríguez Moreno, serán identificados como "Deudores".

- III. Que, como consecuencia del impago del Crédito, BANKIA, S.A. inició procedimiento judicial para su reclamación que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Navalcarnero Ejecución Hipotecaria 430/2014. Las cantidades reclamadas en dicho procedimiento ascienden a 4.480.204,83 euros en concepto principal más 1.344.000,00 euros que se fijan prudencialmente para intereses y costas de la ejecución.
- IV. Que con fecha 29 de marzo de 2017, BANKIA, S.A. transmitió a Alkali Europe III, S.á. R.L. en virtud de póliza intervenida por el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti el Crédito descrito en el Expositivo I, con un importe pendiente total principal de 4.578.495,00 euros.
- V. Que Alkali Europe III, S.á. R.L. presentó escrito solicitando sucesión procesal en el procedimiento descrito en el Expositivo III, estando pendiente de ser acordada por parte del Juzgado correspondiente.
- VI. Al día de la fecha, la Alkali Europe III, S.á. R.L. no ha percibido para el pago del Crédito cantidad alguna a cuenta de las responsabilidades anteriormente reseñadas, adeudándose íntegramente las cantidades que se reclaman en el procedimiento descrito en el Expositivo III.
- VII. Que Integral Mundox, S.L., está interesado en la adquisición del Crédito especificado en el Expositivo I, manifestando que no tiene ningún tipo de relación jurídica, societaria o profesional con los Deudores.
- VIII. Que en el marco de la negociación previa para la posible cesión del Crédito y derechos accesorios, el posible Cesionario (que es un profesional experimentado que cuenta con el conocimiento y asesoramiento necesarios para evaluar la conveniencia de la operación, así como las obligaciones, responsabilidades y riesgos que asume) ha realizado una revisión de toda la información y documentación relativa al Crédito, y ha sido informado sobre las características del Crédito y derechos accesorios, su situación y otras cuestiones relevantes referidas a éste. A la vista del referido estudio y, por tanto, de la situación, características y riesgos del Crédito y derechos accesorios, el posible Cesionario ha podido formarse un juicio suficiente sobre el Crédito y derechos accesorios y ha realizado una oferta de compra del Crédito en los términos previstos de este Contrato.

ACUERDAN

PRIMERO.- Las Partes acuerdan que el precio por la posible Cesión del Crédito indicado será de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA MIL EUROS (1.840.000,00 €), el cual será abonado por el posible Cesionario al Acreedor de la siguiente forma:

- Pago de CIENTO NOVENTA MIL EUROS (190.000,00 €) el 26 de febrero de 2018 mediante transferencia a la cuenta bancaria de Alkali Europe III, S.á. R.L. número ES92 2100 8740 5007 0001 6938. A tal efecto la mercantil Integral Mundox, S.L. manifiesta que es titular de la cuenta bancaria de procedencia de emisión de la transferencia, la cual pertenece a la entidad LA CAIXA y con número ES49 2100 8678 1802 0005 0333. Se acompaña al presente Acuerdo como documento nº 1 justificante de la transferencia efectuada.
- Pago de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000,00 €) el 18 de abril de 2018 mediante transferencia a la cuenta bancaria de Alkali Europe III, S.á. R.L. número ES92 2100 8740 5007 0001 6938. A tal efecto la mercantil Integral Mundox, S.L. manifiesta que es titular de la cuenta bancaria de donde procederá la transferencia, la cual pertenece a la entidad LA CAIXA y con número ES49 2100 8678 1802 0005 0333.
- Pago de TRESCIENTOS SETENTA MIL EUROS (370.000,00 €) antes del 1 de agosto de 2018 mediante transferencia a la cuenta bancaria de Alkali Europe III, S.á. R.L. número ES92 2100 8740 5007 0001 6938. A tal efecto la mercantil Integral Mundox, S.L. manifiesta que es titular de la cuenta bancaria de donde procederá la transferencia, la cual pertenece a la entidad LA CAIXA y con número ES49 2100 8678 1802 0005 0333.
- Pago de TRESCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (380.000,00 €) el 18 de octubre de 2018 mediante transferencia a la cuenta bancaria de Alkali Europe III, S.á. R.L. número ES92 2100 8740 5007 0001 6938. A tal efecto la mercantil Integral Mundox, S.L. manifiesta que es titular de la cuenta bancaria de donde procederá la transferencia, la cual pertenece a la entidad LA CAIXA y con número ES49 2100 8678 1802 0005 0333.
- Pago de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000,00 €) el 18 de diciembre de 2018 mediante transferencia a la cuenta bancaria de Alkali Europe III, S.á. R.L. número ES92 2100 8740 5007 0001 6938. A tal efecto la mercantil Integral Mundox, S.L. manifiesta que es titular de la cuenta bancaria de donde procederá la transferencia, la cual pertenece a la entidad LA CAIXA y con número ES49 2100 8678 1802 0005 0333.
- Pago de CIEN MIL EUROS (100.000,00 €), al momento de la firma de la escritura pública de cesión de créditos que tendrá lugar durante el 18 de febrero de 2019, mediante cheque bancario que será expedido a favor de Alkali Europe III, S.á. R.L. A tal efecto la mercantil Integral Mundox, S.L. manifiesta que es titular de la cuenta bancaria de donde procederán los fondos del referido cheque, la cual pertenece a la entidad LA CAIXA y con número ES49 2100 8678 1802 0005 0333.

Sólo se producirán los efectos de cumplimiento del pago una vez haya sido hecho efectivo la totalidad del mismo conforme al artículo 1.170 del Código Civil, salvo buen fin.

SEGUNDO.- Una vez llegado el 1 de diciembre de 2018 y cobrados por parte de Alkali Europe III, S.á. R.L. dentro de los plazos acordados UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA MIL EUROS (1.840.000,00 €), el Cesionario se compromete a:

- Acreditar a que Alkali Europe III, S.á. R.L no ha tenido ni tiene ningún tipo de relación jurídica, societaria o profesional con los Deudores.
- Firmar el contrato de cesión de crédito de acuerdo con el modelo y condiciones que proporcione Alkali Europe III, S.á. R.L.
- Facilitar la documentación precisa para formalizar la futura escritura pública de cesión de créditos con antelación suficiente para su verificación de conformidad con la Ley.
- Asumir los costes notariales y de cualquier tipo, así como los tributos e impuestos que puedan gravar la posible cesión de crédito. A tal efecto, las partes acuerdan que la notaría donde se formalizará la posible cesión sea designada por Alkali Europe III, S.á. R.L. y, en cualquier caso, se hallará en Madrid.

TERCERO.- Por su parte, Alkali Europe III, S.á. R.L. se compromete a seguir las actuaciones judiciales descritas en el Expositivo III hasta obtener la subrogación procesal y a no solicitar la celebración de la subasta de las fincas que garantizan el préstamo hipotecario en tanto en cuanto el presente acuerdo sea cumplido.

CUARTO.- En caso de incumplimiento de cualquiera de los términos y obligaciones del presente acuerdo por el posible Cesionario y, muy especialmente, el referido al pago de la cantidad pactada o desistiera de formalizar la cesión del crédito, Alkali Europe III, S.á. R.L. podrá solicitar el cumplimiento forzoso del presente contrato o dar por resuelto el mismo, en cuyo caso no cederá el crédito al posible cesionario aplicándose las cantidades entregadas hasta la fecha a la cancelación del Crédito. En caso de que en un mes se produzca un retraso en el pago total de la cantidad acordada de 5 días hábiles, Alkali Europe III, en lugar de solicitar el cumplimiento forzoso o resolver el contrato, podrá optar por cobrar 835 euros adicionales al posible Cesionario por cada día de retraso en el pago en concepto de penalización y que se deberán pagar en el plazo de cinco días hábiles.

QUINTO.- Para todos los conflictos que puedan surgir entre las partes relativos a la interpretación, aplicación y efectos del presente acuerdo, los contratantes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales de Madrid capital, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o Jurisdicción distinta a la señalada.

Y para que así conste, ambas partes suscriben el presente contrato por duplicado ejemplar, y a un solo efecto, en el lugar y fechas arriba indicadas.

Alkali Europe III, S.á. R.L.

Integral Mundox, S.L.

Fdo.

Fdo.

