



Abogado especialista en procesos de División de Cosa Común y Reparto de Bienes



Notario
28001 - MADRID

ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR DOÑA MARÍA [REDACTED] Y DON JOSÉ [REDACTED]

[REDACTED] A FAVOR DE DON ENRIQUE [REDACTED]. ----

it -----

NÚMERO QUINIENTOS OCHENTA Y DOS.-----

En Madrid, a veintiséis de abril de dos mil diecinueve.-----

Ante mí, [REDACTED], Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio,-----

----- COMPARECEN-----

De una parte, como vendedora:-----

DON JOSÉ VALERO ALARCÓN, mayor de edad, casado, abogado, vecino de 28045-Madrid, calle Embajadores, 206, duplicado 1ºA, con D.N.I. número [REDACTED]. --

DON JOSÉ [REDACTED] mayor de edad, soltero, [REDACTED], Avenida de [REDACTED], 67, bajo A, con D.N.I. número [REDACTED].-----

Me exhibe fotocopia de su expresado D.N.I. y la

denuncia de su extravío, por lo que es identificado por el testigo de conocimiento que a continuación se expresa. -----

Y de otra, como compradora: -----

DON ENRIQUE [REDACTED], mayor de edad, soltero, vendedor ambulante, vecino de 28041-Madrid, [REDACTED].

[REDACTED]. -----

Y como testigo de conocimiento: -----

DON RICARDO [REDACTED], mayor de edad, comercial, vecino de 28025-Madrid, calle de [REDACTED], con permiso de residencia en vigor número [REDACTED], quien manifiesta conocer a **DON JOSÉ** [REDACTED]. -----

----- **INTERVIENEN** -----

Los tres últimos en su propio nombre y derecho y el primero, en nombre y representación, como apoderado de **DOÑA MARÍA** [REDACTED], mayor de edad, casada, jubilada, vecina de 28019-Madrid, calle [REDACTED] [REDACTED]. -----

Acredita su representación con copia auténtica de la escritura de poder especial otorgada a su favor ante el Notario de Madrid, Don [REDACTED]



██████████, el día 14 de noviembre de 2018, número 3.225 de protocolo, en la que se le facultó expresamente para este otorgamiento. -----

Asevera el compareciente que no ha variado la capacidad de su poderdante y que sus facultades no le han sido suspendidas, revocadas ni limitadas. --

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria y las facultades de representación suficientes para otorgar la presente escritura de COMPRAVENTA, y al efecto, -----

----- **EXPONEN** -----

I.- A DOÑA MARÍA ██████████ y DON JOSÉ ██████████ pertenece el pleno dominio, por el título que luego se dirá, de la siguiente finca: -----

En 28041-Madrid, Avenida ██████████, número sesenta y siete.- URBANA.- NÚMERO VEINTICINCO.- VIVIENDA EN PLANTA BAJA, LETRA A. Tiene una superficie construida de ciento once metros y treinta y un decímetros cuadrados y una superficie útil de

ochenta y siete metros y diez decímetros cuadrados.
Consta de varias dependencias y servicios. -----

Linda: frente, por donde tiene su entrada, meseta de escalera y espacios comunes; derecha, espacio libre entre bloques; izquierda, espacio libre entre bloques; y fondo, vivienda letra B de su misma planta y entrada por el portal número 65.

CUOTA.- Tiene asignada una cuota de participación en el total valor del portal de once enteros y noventa y nueve centésimas de entero por ciento (11,99%) y una cuota de participación en el total valor y elementos comunes de la parcela de tres enteros y ocho centésimas por ciento (3,08%).

TÍTULO.- Pertenece dos terceras partes indivisas a Doña María [REDACTED] y una tercera parte indivisa a Don José [REDACTED] r adjudicación en la herencia de [REDACTED] [REDACTED], fallecida el día 10 de enero de 2017, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don [REDACTED], el día 14 de noviembre de 2017, bajo el número [REDACTED] de protocolo. -----

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad número 16 de Madrid, al tomo 2465, libro 2465,



folio 101, **finca número** [REDACTED]. -----

CARGAS.- Del título antes citado, de las manifestaciones de la parte vendedora y de la nota simple informativa remitida por telefax desde el citado Registro de la Propiedad el día 25 de los corrientes, que incorporo a esta matriz, resulta que, sin perjuicio de las afecciones fiscales, la finca está libre de cargas. -----

Ello no obstante, yo, la Notario, advierto a los comparecientes que no ha sido posible obtener la información registral prevista en artículo 175.3 del Reglamento Notarial y 222.10 de la Ley Hipotecaria por no estar disponible el sistema de comunicación telemática en tiempo real con el Registro de la Propiedad, y que sobre la información registral mencionada prevalecerá la situación registral existente en el momento de presentarse esta escritura en el Registro de la Propiedad. -----

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios y

ocupantes, asevera la parte vendedora. -----

GASTOS DE COMUNIDAD.- Manifiesta la parte vendedora que se halla al corriente en el pago de los gastos de comunidad a que se refiere el artículo 9-1º e) de la Ley de Propiedad Horizontal, y siendo esta manifestación suficiente para la parte compradora, exonera a la vendedora de su obligación de acreditarlo documentalmente. -----

Asimismo, manifiesta la parte vendedora que no existen derramas pendientes por obras necesarias para la conservación del inmueble, sus servicios e instalaciones, de accesibilidad universal u otras a los que se refiere el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que legalmente le sean imputables, ni cualesquiera otros gastos por obras, instalaciones o mejoras realizadas o no, que sean exigibles al titular de la finca a partir de la fecha de este otorgamiento. -----

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.- Queda unido a esta matriz fotocopia de la etiqueta correspondiente al certificado de eficiencia energética prevenido por el RD 235/2013, de 5 de abril, suficiente para la parte compradora, según manifiesta. -----



SITUACIÓN URBANÍSTICA.- La parte vendedora declara que no existen derechos de tanteo y retracto urbanísticos a favor del Ayuntamiento de Madrid, por no estar la finca incluida en las áreas municipales delimitadas al respecto. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- Tiene la referencia número [REDACTED], según resulta de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida telemáticamente por mí, el Notario, con ocasión de este otorgamiento, que incorporo a esta matriz. -----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- De la consulta realizada telemáticamente por mí, el Notario, con ocasión de este otorgamiento, que traslado a papel e incorporo a esta matriz, resulta que la finca está al corriente en el pago de dicho Impuesto. ---

II.- Que DOÑA MARÍA [REDACTED] ha satisfecho en interés la cantidad de setecientos ochenta y tres euros y treinta y tres céntimos (783,33 €) en interés de los condueños de la

vivienda descrita en el expositivo anterior, por lo que los vendedores han convenido que aquélla perciba la expresada cantidad del precio de venta.

III.- Y para llevar a efecto lo que tienen convenido, otorgan la presente escritura de conformidad con las siguientes, -----

----- **CLÁUSULAS** -----

PRIMERA.- COMPRAVENTA.- DOÑA MARÍA [REDACTED] y DON JOSÉ [REDACTED] venden la finca descrita en esta escritura a **DON ENRIQUE** [REDACTED] que compra, como cuerpo cierto y conocido, libre de cargas, al corriente en el pago de contribuciones, impuestos, gastos de comunidad y con todos sus derechos anejos. -----

SEGUNDA.- PRECIO.- Es precio de venta la cantidad de **ochenta y ocho mil euros (88.000 €)**, que se satisface de la siguiente forma: -----

- **59.450 euros** confiesa haberlos recibido DOÑA MARÍA [REDACTED] de la parte compradora mediante cinco ingresos en la cuenta número [REDACTED] [REDACTED] abierta a su nombre en [REDACTED] [REDACTED] cuyos justificantes quedan unidos a esta matriz, de las siguientes cantidades y en las siguientes fechas: -----



- 5.000 euros el día 19 de junio de 2018. -----
- 5.050 euros el día 19 de junio de 2018. -----
- 4.950 euros el día 19 de junio de 2018. -----
- 14.000 euros el día 13 de septiembre de 2018.
- 15.450 euros el día 4 de octubre de 2018. ----
- 5.000 euros el día 16 de octubre de 2018. ----
- 10.000 euros el día 16 de octubre de 2018. ---
- **y, el resto, es decir, 28.550 euros** confiesa

haberlos recibido DON JOSÉ [REDACTED] de la parte compradora, en efectivo metálico, en dos pagos, uno de 17.650 euros realizado el día 19 de junio de 2018, y otro de 10.900 euros realizado en el día de hoy, antes de este acto. -----

La parte vendedora otorga a la compradora total carta de pago. -----

TERCERA.- GASTOS.- Todos los gastos e impuestos derivados de otorgamiento de esta escritura serán satisfechos por la parte compradora, excepto el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el IBI en su caso

pendiente de pago, que serán satisfechos por la vendedora. -----

CUARTA.- RÉGIMEN DE COMUNIDAD.- La parte compradora declara conocer y acepta los Estatutos por los que se rige la casa del que forma parte la finca transmitida. -----

QUINTA.- PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- La parte compradora solicita la expedición de copia autorizada electrónica y su presentación telemática en el Registro de la Propiedad. -----

SEXTA.- COMUNICACIÓN FISCAL.- Me requieren los comparecientes para que notifique telemáticamente la presente transmisión al Ayuntamiento de Madrid a los efectos de evitar el cierre registral prevenido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, y caso de ser necesario, por correo administrativo. -----

Acepto el requerimiento y dejaré unido a esta matriz el correspondiente justificante, tan pronto me sea remitido. -----

SÉPTIMA.- COPIA SIMPLE EN SOPORTE ELECTRÓNICO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Orden de 5 de abril de 2019, de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid, la parte compradora solicita la expedición



de una copia simple en soporte electrónico de la presente escritura para la autoliquidación telemática del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, señalando para su remisión la siguiente dirección de correo electrónico: -----

ricardodamian_asesoria1982@hotmail.com. -----

ADVERTENCIAS.- Hago de palabra las reservas y advertencias legales, entre ellas: -----

- las derivadas del artículo 9.1º e) e i) de la Ley 46/60, de Propiedad Horizontal, es decir, la afección de la finca al pago de los gastos de comunidad de los tres últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente; la obligación del vendedor de comunicar la presente transmisión al Secretario de la Comunidad; y la responsabilidad solidaria de ambos respecto al pago de los gastos comunes devengados con posterioridad a este acto, en defecto de notificación. -----

- las derivadas del artículo 102 del R.D. 828/1995, de 29 de Mayo, Reglamento del Impuesto

Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados fiscales, especialmente en cuanto a las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes, en su aspecto material, formal y sancionador y las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

- las derivadas de la Orden de 5 de abril de 2019, de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid. -----

- las derivadas de los artículos 64 y 104 del Texto Refundido de la Ley 2/2004, de 5 marzo, de Haciendas Locales, y entre ellas la obligación del vendedor de declarar la presente transmisión al Ayuntamiento correspondiente en el plazo legal máximo y practicar la liquidación o autoliquidación del Impuesto en los términos establecidos por la Ordenanza respectiva. -----

- la afección de los bienes transmitidos al pago de los Impuestos correspondientes. -----

- la responsabilidades establecidas en la Ley General Tributaria por falta de presentación, liquidación o autoliquidación del Impuesto. -----

- y las derivadas del apartado 5º del artículo



254 de la Ley Hipotecaria introducido por Ley 16/2012, de 27 de diciembre, relativas al cierre registral por falta de autoliquidación, comunicación o pago del Impuesto sobre el Incremento de los Terrenos de naturaleza urbana. --

PROTECCIÓN DE DATOS.- De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos personales, de las fotocopias de sus documentos de identidad y demás documentos aportados para la redacción del presente instrumento al protocolo notarial y a los ficheros automatizados existentes

en la Notaría, que se conservarán en la misma, con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. -----

La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de datos es la redacción y facturación de la presente escritura, su seguimiento posterior y otras funciones propias de la actividad Notarial de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. El Notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a



las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta Notaría. -----

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

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales o la Ley que la sustituya y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----

Quedan informados de la posibilidad de ejercitar

sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal en esta Notaría, así como del derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

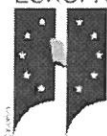
-----**OTORGAMIENTO**-----

Los comparecientes han leído esta escritura, por su elección, que les he permitido; informados de su alcance y contenido y enterados de éste, declaran que lo leído y transcrito es conforme a su voluntad, por lo que prestan libremente su consentimiento y firman. -----

-----**AUTORIZACIÓN**-----

De identificarles por sus documentos de identidad, antes reseñados y de conocer, yo la Notario, al testigo de conocimiento, de la adecuación de esta escritura pública a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y a la legalidad vigente, y en general, del contenido de en este instrumento público, extendido en nueve folios de papel exclusivo para documentos notariales numerados con el del presente y los ocho anteriores en orden correlativo de numeración, yo, el Notario, DOY FE.- APLICACIÓN ARANCEL.

EUROPA



NOTARIC



DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª, LEY 8/89 DE 13 ABRIL.
 BASE: DECLARADA.- NÚMEROS 2, 4, 7 Y NORMA 8ª.
 DERECHOS: según minuta. Están las firmas de los
 comparecientes.- Signado.- [REDACTED]
 Rubricado y sellado. -----

www.AbogadodeProindivisos.es

www.Abogado de Proindivisos.es

Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42 -----



*Abogado especialista en
 procesos de
 División de Cosa Común
 y Reparto de Bienes*



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