



www.AbogadodeProindivisos.es

www.Abogado de Proindivisos.es

Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42

28001 Madrid
Telf. 91 13 • Fax 91 13



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



ESCRITURA DE DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD OTORGADA POR DOÑA MARÍA [REDACTED] Y DON RUBÉN [REDACTED]

NÚMERO [REDACTED] SETENTA Y TRES

En MADRID, mi residencia, a cuatro de marzo de dos mil [REDACTED]

Ante mí, [REDACTED] Doctor en Derecho, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio

COMPARECEN

DOÑA MARÍA [REDACTED]

[REDACTED] mayor de edad, soltera, Empleada, vecina de -28 [REDACTED] (MADRID), C/ [REDACTED]

[REDACTED] N.º [REDACTED] Prta ; con Documento Nacional de Identidad, número [REDACTED]

Y DON JOSÉ VALERO ALARCÓN, mayor de edad, casado, Abogado, vecino de -28045-Madrid, C/ EMBAJADORES, N.º 206 DUP.,1º Prta.B. Con Documento Nacional de Identidad, número [REDACTED]

Manifiestan los comparecientes no concurrir en ninguna de

Abogado
Telf 91 530 96 98
91 530 96 95

AbogadodeProindivisos.es

las circunstancias previstas en el artículo 14 de la Ley 10/2010,
de 28 de Abril.-----

Han quedado incorporados en los archivos informáticos de
la Notaría, las imágenes escaneadas de los Documentos de
Identidad de los comparecientes, en cumplimiento de la
legislación vigente.-----

-----INTERVIENEN-----

La primera en su propio nombre y derecho.-----

Y **DON JOSÉ VALERO ALARCÓN**, en nombre y
representación de: **DON RUBÉN** [REDACTED],
mayor de edad, soltero, [REDACTED] vecino de -28
[REDACTED] (MADRID), C/ [REDACTED] [REDACTED]; con
Documento Nacional de Identidad, número [REDACTED].

Hace uso para este acto del poder, vigente según afirma, que
le tiene conferido mediante escritura otorgada en Leganés
(Madrid), el día [REDACTED], ante el Notario Don
[REDACTED] cía, bajo el número 255 de su
protocolo.-----

Copia autorizada del referido poder, me exhibe a mí, el
Notario, de la cual a mi juicio y bajo mi responsabilidad
considero resultan facultades suficientes para el negocio jurídico
que se documenta por medio de la presente escritura, toda vez
que resulta facultado para proceder a la extinción del proindiviso
existente con Doña María o con



| | |
|--------------------|------------------|
| C. | NOTARIOS S.C |
| 28001 Madrid | |
| Telf. 91 572 84 41 | Fax 91 572 84 41 |



adjudicación de la vivienda a uno de los comuneros y compensando las cantidades que deben ser abonadas al otro, en su caso, por la participación transmitida, asegurándome el compareciente la vigencia de dicho poder, así como que no ha variado la capacidad civil ni los datos personales de la persona que representa.-----

Tienen a mi juicio los señores comparecientes, según intervienen, capacidad legal bastante para formalizar la presente escritura de **DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD**, y al efecto, ----

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

I.- DOÑA MARÍA [REDACTED]

[REDACTED] y DON RUBÉN [REDACTED] son dueños **POR MITAD E IGUALES PARTES INDIVISAS**, en pleno dominio, **con carácter privativo**, y por el título que luego se dirá, de la siguiente finca: -----

URBANA.- Finca sita en la C/ DE LA [REDACTED] N.º 00,BJ Prta.B en la localidad de [REDACTED] provincia de [REDACTED]-----

DESCRIPCIÓN: NÚMERO OCHENTA Y CUATRO.- **VIVIENDA BAJO LETRA B**, situada en la planta baja del **PORTAL número CINCO**, perteneciente al **CONJUNTO**

RESIDENCIAL EN [REDACTED], CON ACCESO
DESDE LA CALLE DE LA [REDACTED] Y CALLE [REDACTED] ;
[REDACTED] -----

Tiene una superficie construida de 123,04 metros cuadrados, para
un útil de 102,51 metros cuadrados. -----

Se distribuye en varias habitaciones, dependencias y servicios. ---

LINDA, situándose desde el portal de entrada: frente, hall
común, caja de escaleras y hueco del ascensor; derecha, vivienda
bajo letra C del portal número cinco; izquierda, finca de Rafael
Hernández; y fondo, patio común. -----

Tiene como ANEJO el GARAJE número SETENTA Y DOS,
situado en la planta sótano con una superficie útil de 12,56
metros cuadrados. -----

COEFICIENTE de participación en los elementos comunes del
conjunto:1,154 por 100. -----

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad número 1 de
[REDACTED] tomo 1380, libro 287, folio 37, finca [REDACTED], inscripción
3ª. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- Según documento de
comparecencia/justificante de Registro, que al efecto me exhiben
y del que queda incorporada una fotocopia a la presente matriz, la
finca deslindada figura con la referencia catastral:
[REDACTED] W. -----

No obstante, al no aportar los comparecientes el recibo del



| | |
|--------------------|------------|
| OTARIOS S.C | |
| • 28001 Madrid | |
| Telf. | • Fax 91 5 |



Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al año 2.013, yo el Notario advierto a los otorgantes, la obligación contenida en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de fecha 30 de diciembre, así como las sanciones previstas en la misma para el caso de su incumplimiento. -----

Los otorgantes me requieren para que una a la presente escritura fotocopia del I.B.I. o de la documentación subsidiaria pertinente en la que conste la Referencia Catastral, en el caso de que dichos documentos me fueran exhibidos antes de expedir la oportuna copia autorizada y en el supuesto de que los referidos documentos me fueran entregados una vez expedida la primera copia, para que una a ella fotocopia legitimada de los mismos.---

Los otorgantes manifiestan estar al corriente en el pago del I.B.I., en caso de que me sea acreditado dicho pago, se incorporará a la presente escritura fotocopia por mí obtenida del documento que justifique el mismo. -----

Los intervinientes exoneran al infrascrito Notario, de la obligación de solicitar al Ayuntamiento correspondiente de la ciudad donde radica el bien inmueble objeto de la presente, la información a que se refiere la Ley 39/88 de 28 de Diciembre,

reguladora de las Haciendas Locales, según redacción dada por la Ley 51/2002 de 27 de Diciembre, relativa a la inexistencia de deudas pendientes por el Impuesto sobre bienes inmuebles, asociadas al inmueble que se transmite, haciendo yo, el Notario, las advertencias establecidas en la referida Ley. -----

TÍTULO.- Les pertenece por mitad y en proindiviso, por compra que efectuaron en estado de solteros, a la sociedad “Promociones [REDACTED] S.L.”, mediante escritura otorgada [REDACTED], el día [REDACTED] de Julio de 2.0[REDACTED] ante el Notario Don [REDACTED] o, bajo el número 1.1 de su protocolo; primera copia de la cual causó la inscripción que se indica al final de la descripción de dicha finca. -----

CARGAS Y SITUACION ARRENDATICIA.-

Manifiestan los comparecientes, que la vivienda anteriormente descrita, se encuentra libre de arrendatarios, así como hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios; y que únicamente se encuentra gravada con una hipoteca a favor de “CAIXA [REDACTED] [REDACTED]”, hoy CAIXABANK, constituida en escritura otorgada en [REDACTED], el [REDACTED] de Julio de 20[REDACTED] ante el Notario Don [REDACTED] en garantía de la devolución de un préstamo hipotecario por un plazo de [REDACTED] meses, con fecha de vencimiento el 31 de Julio de 2.046, del que quedó respondiendo de: -----

06/2013



BS670

| | |
|-------------------------|---|
|) NOTARIOS S.C | |
| Jé | |
| 1 | |
| Telf. 91 51 793 • Fax 9 | 4 |



- DOSCIENTOS VEINTE MIL EUROS (220.000,00 €)
de principal. -----
- OCHO MIL OCHOCIENTOS EUROS (8.800,00 €), de
intereses ordinarios. -----
- CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS EUROS
(46.200,00 €), por intereses de demora. -----
- VEINTE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS
(20.650,00 €), para costas y gastos. -----

Hacen constar los comparecientes que por virtud de los pagos efectuados hasta la fecha queda pendiente de amortizarse por razón del principal la cantidad de **DOSCIENTOS DIECISIETE MIL NOVENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO (217.093,48 €)**.-----

La parte adquirente se da por satisfecha de la información que resulta del título exhibido, de las manifestaciones de la parte transmitente, y de lo pactado entre los otorgantes, según declaran haciendo constar su voluntad de prescindir de la información registral por razones de urgencia en la formalización del contrato contenido en esta escritura, por manifestar la parte adquirente que

considera ventajosa la presente adquisición, y autorizándolo yo, el Notario, en virtud de lo dispuesto en el punto 5, apartado b) del artículo 175 del vigente Reglamento Notarial; no obstante, me hacen entrega de Nota simple informativa del Registro de la Propiedad, que queda incorporada a la presente matriz. -----

Yo, el Notario, advierto a las partes que sobre el estado de cargas anteriormente reseñado, prevalecerá, en todo caso, la situación registral existente con anterioridad a la presentación de la copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad. -----

ANTIGÜEDAD.- A los efectos oportunos se hace constar que la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal del edificio al que pertenece la finca descrita, se formalizó en [REDACTED], el día 30 de Diciembre de 2004, ante el Notario Don [REDACTED] con el número [REDACTED] de su protocolo. -----

VALOR: Los comparecientes, de común acuerdo valoran la vivienda en **DOSCIENTOS DIECISIETE MIL NOVENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO (217.093,48 €)**, suma coincidente con el principal pendiente de amortizar de la hipoteca que grava la vivienda-. -----

II.- Que no deseando los señores comparecientes continuar en la proindivisión existente entre ellos, extinguen y liquidan



| | |
|--------------|-------------|
| NOTARIOS S.C | |
| J | |
| C/ | 8001 Madrid |
| Tel | 93 • Fax |



dicha comunidad con arreglo a las siguientes -----

-----ESTIPULACIONES:-----

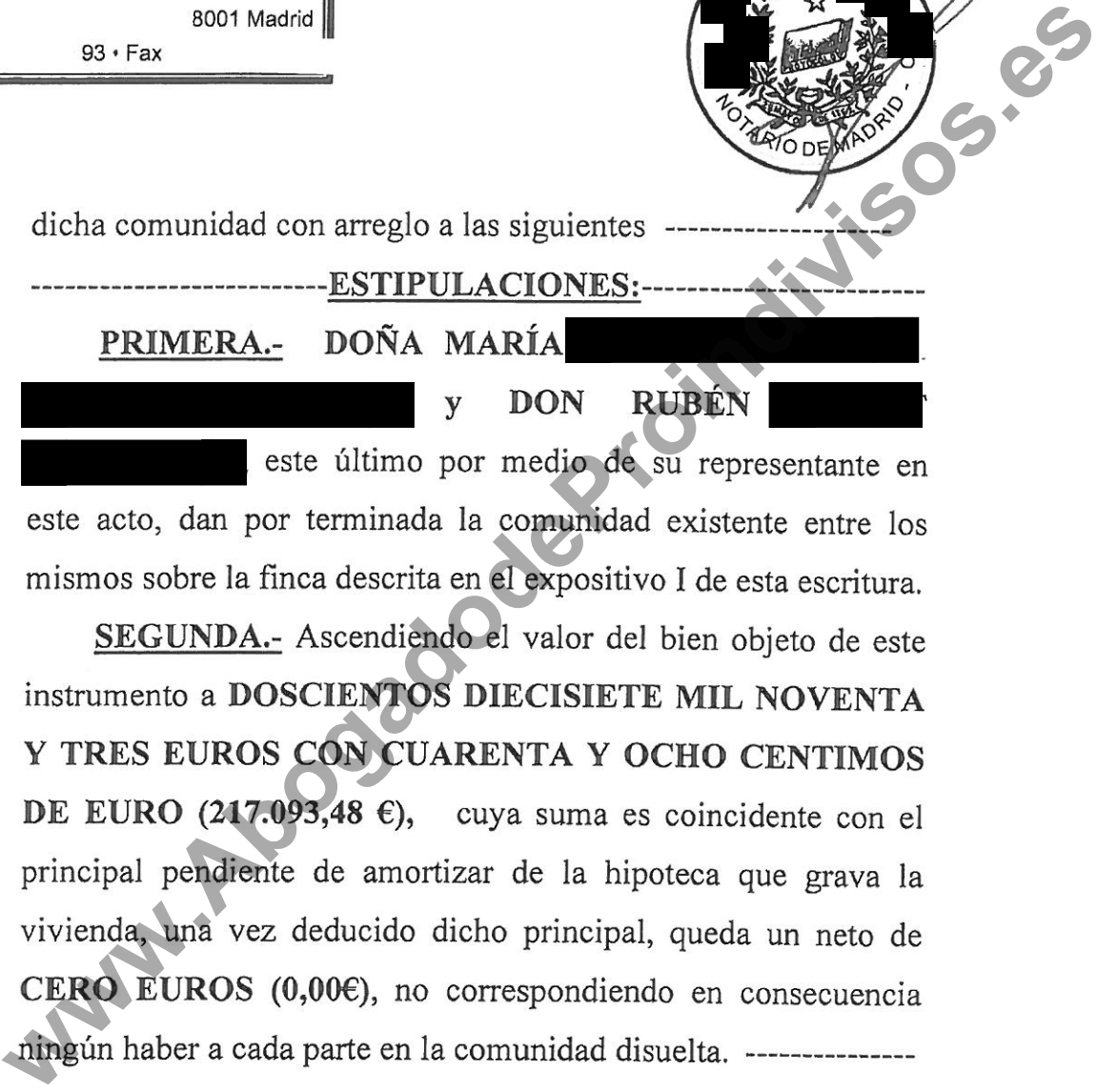
PRIMERA.- DOÑA MARÍA [REDACTED]

[REDACTED] y DON RUBÉN [REDACTED]

[REDACTED] este último por medio de su representante en este acto, dan por terminada la comunidad existente entre los mismos sobre la finca descrita en el expositivo I de esta escritura.

SEGUNDA.- Ascendiendo el valor del bien objeto de este instrumento a **DOSCIENTOS DIECISIETE MIL NOVENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO (217.093,48 €)**, cuya suma es coincidente con el principal pendiente de amortizar de la hipoteca que grava la vivienda, una vez deducido dicho principal, queda un neto de **CERO EUROS (0,00€)**, no correspondiendo en consecuencia ningún haber a cada parte en la comunidad disuelta. -----

TERCERA.- Al tener la vivienda descrita en el expositivo I de esta escritura, el carácter de indivisible, los condueños, de mutuo acuerdo, convienen adjudicarla íntegramente a **DOÑA MARÍA [REDACTED]**, por su valor de **DOSCIENTOS DIECISIETE MIL NOVENTA Y**



TRES EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO (217.093,48 €), cuya suma al ser coincidente con el principal pendiente de amortizar de la hipoteca que grava la finca en la cual se subroga a continuación, no procede abonar cantidad alguna al otro condueño, **DON RUBÉN** [REDACTED], todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.062 del Código Civil en relación con el artículo 406 del mismo cuerpo legal, manifestando a tal efecto, **DON RUBÉN** [REDACTED] por medio de su representante en este acto, que está conforme, por lo que suscribe aquí, y en favor del mismo, la mas plena y eficaz carta de pago.

Ambas partes, como consecuencia de lo anterior, se dan por plenamente satisfechos y pagados, no teniendo que reclamarse cantidad alguna por ningún concepto. -----

CUARTA.- SUBROGACION.- Por virtud de la adjudicación efectuada, **DOÑA MARÍA** [REDACTED] queda subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes de la hipoteca que grava la finca a favor de "CAIXA" [REDACTED] en la forma y condiciones establecidas en la reseñada escritura de préstamo hipotecario, **dejando liberado de responsabilidad al anterior propietario frente a la entidad acreedora**; y a tal efecto se subroga solidariamente en la posición de deudora del préstamo, asume como tal deudora



| | |
|---------------------|--------------|
| NOTARIOS S.C | |
| C/ G | 28001 Madrid |
| Tel | 13 • Fax |



personal todas las obligaciones de la otra parte, sin novación, desde el día de hoy, acepta el contenido de la repetida escritura de préstamo hipotecario, que declara conocer, y se obliga al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones, fijando como domicilio para notificaciones y requerimientos la propia vivienda adjudicada. -----

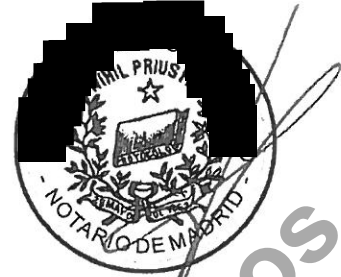
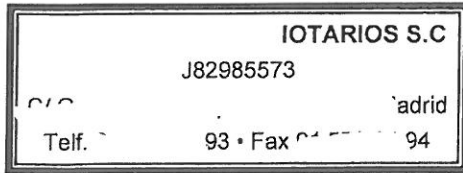
DOÑA MARÍA [REDACTED]

[REDACTED], manifiesta que asume la deuda personal dimanante del préstamo hipotecario que grava la vivienda que adquiere, que acepta el contenido íntegro de la escritura de constitución de la hipoteca, copia de la cual manifiesta obrar en su poder y se obliga expresamente al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones; que asume la obligación personal garantizada por la hipoteca respecto a la parte del préstamo hipotecario que grava la vivienda que se ha adjudicado, y que se subroga, sin novación, en la condición jurídica del deudor, señalando tal y como se ha indicado anteriormente como domicilio para la práctica de cuantos requerimientos y notificaciones traigan causa de dicho crédito la propia vivienda que adquiere; que expresamente asume la obligación de mantener cuenta abierta en dicha entidad

bancaria, con saldo suficiente, para atender los pagos derivados del préstamo en que se ha subrogado; y que a fin de que en todo momento pueda tener título ejecutivo de su crédito, queda facultada a la Entidad Bancaria para solicitar primeras copias y posteriores de la presente escritura, totales o parciales, y consiente que las segundas y posteriores copias solicitadas por la Entidad Bancaria tengan carácter ejecutivo, así como que se haga constar tal carácter por el Notario autorizante de las mismas, en el pié y nota de su expedición; y que se compromete a satisfacer a la Entidad Bancaria las comisiones correspondientes pactadas en la referida escritura, que dicha Entidad podrá cobrar sobre el capital pendiente de devolución que corresponda a la vivienda adquirida. -----

ADVERTENCIA EXPRESA: El Notario advierte a los comparecientes que las obligaciones derivadas del préstamo, garantizado con la hipoteca que grava la finca objeto del presente instrumento, seguirán vigentes hasta que la Entidad Financiera Acreedora **acepte la subrogación** recogida en esta escritura. -----

QUINTA.- Todos los gastos, impuestos y arbitrios que se originen por virtud de este otorgamiento, serán satisfechos íntegramente, por **DOÑA MARÍA** [REDACTED] [REDACTED] incluso el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía), si fuere exigible. -----



SEXTA.- A los efectos de lo dispuesto en la letra e), párrafo 4 del artículo 5º de la Ley 8/1999, de 6 de Abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, la parte adquirente deja expresamente **EXONERADA** a la otra parte, de la obligación de entregar certificación de la Comunidad de Propietarios de la casa de que forman parte las fincas descritas, acreditativa de que están al corriente en el pago de los gastos generales de la Comunidad de Propietarios. -----

SÉPTIMA.- Cualquiera de los interesados, por sí solo, podrá solicitar y obtener la inscripción o constancia de la presente escritura, en el Registro de la Propiedad, u otros, donde fuere procedente, otorgando y suscribiendo al efecto, los documentos aclaratorios o descriptivos o complementarios que, en su caso, fueren necesarios, sin precisar para ello la intervención de la otra parte. -----

OCTAVA.- **Solicitud de presentación en el Registro.-** Conforme a lo dispuesto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, ante la posibilidad de **presentación** telemática con firma electrónica avanzada en el Registro de la Propiedad o bien mediante telefax, las partes me solicitan que dicha presentación

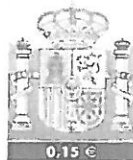
registrar se haga **telemáticamente**, en el día de hoy, aceptando yo, el Notario, dicha solicitud.-----

Yo, el Notario, haré constar por nota en la matriz, la recepción por el Registrador y su decisión de practicar o no el asiento de presentación. -----

Se considera como presentante de dicho título a la parte adjudicataria, quien fija como domicilio para notificaciones el que consta como suyo en la comparecencia de la presente. -----

NOVENA.- SOLICITUD DE EXENCION FISCAL.- Se solicita de la Oficina Liquidadora, las correspondientes exenciones en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11 B), del Real Decreto 828/1995, de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de tales Impuestos. En concreto, respecto de la disolución de Comunidad que en la presente escritura se formaliza, estará únicamente sujeta a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados. Respecto del exceso de adjudicación efectuado por tratarse de finca indivisible, conforme a los artículos 1.062 y 406 del Código Civil, se hace constar que dicho exceso está exento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. -----

Igualmente, el exceso de adjudicación está exento del Impuesto Municipal sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plus Valía), por no tratarse de una



| | |
|-----------------------|------------------------|
| O NOTARIOS S.C | |
| | Madrid |
| Telf. | 3 • Fax 91 5 |



enajenación, y, por tanto, no constituir hecho imponible, conforme a la Resolución de 6 de Abril de 1.962, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según la cual los excesos de adjudicación provocados por el carácter indivisible de la finca no constituyen verdaderas transmisiones. -----

Ello es así, por el trato privilegiado que para el legislador civil y fiscal merece la evitación del fraccionamiento de la propiedad y la supresión de proindivisos. En este sentido, conforme a la Resolución de Consulta de la Dirección General de Tributos, de 17 de Octubre de 1.996, los excesos de adjudicación que se consideran exentos fiscalmente, no son solo los derivados de particiones hereditarias, sino que también esta exención puede aplicarse a los derivados de la división de cosa común, y a cualquier otro supuesto basado en el mismo fundamento. Esta interpretación extensiva ha quedado consagrada por las Resoluciones de diferentes Tribunales Económicos Administrativos que ya se han pronunciado, entre otros: el T.E.A.R. de Castilla-León, (26 Febrero 1.991 y 26 Marzo 1.991), así como el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en su

Sentencia de 30 de Mayo de 1.997, en recurso Contencioso Administrativo número 613/1995. -----

PROTECCIÓN DE DATOS.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, la parte compareciente queda informada y acepta la incorporación de sus datos (y la copia de su Documento de Identidad, en los casos previstos en la Ley), al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, al estar amparados por el secreto del protocolo, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar el presente documento, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante.--

RESERVAS Y ADVERTENCIAS: -----

Hago yo, el Notario de palabra las reservas y advertencias legales, en particular y a efectos fiscales advierto a los comparecientes de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones y de su no presentación dentro del plazo legal a liquidación de la misma. ----

OTORGAMIENTO: -----



NOTARIOS S.C

C.I.F. _____ • 28001 Madrid
Telf. 91 577 40 93 • Fax 91 576 84 94



Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes, a los que por su elección leo esta escritura, después de haberles advertido de su derecho a hacerlo por sí, del que han usado, y por mis explicaciones verbales, haciendo constar que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad de los otorgantes, la encuentran conforme, se ratifican y firman conmigo, prestando su consentimiento al contenido de esta escritura.-----

AUTORIZACIÓN:-----

De identificar a los comparecientes, por medio de sus respectivos documentos de identidad al principio relacionados, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en nueve folios de papel del Timbre del Estado de uso

www.Abogado.de.Proindivisos.es

Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42

erie BQ.,

io, DOY

sellado.



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

