

www.Abogado de Proindivisos.es

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. 619412311 – 915309698



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



Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42

ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR DON
LUIS y **DON** y **DOÑA IRENE**
Y DON MIGUEL (VENDEDORES) y **DOÑA**
(COMPRADOR).

NÚMERO: OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS.

En Madrid, a ocho de marzo de los mil diecinueve.

Ante mí,

Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en la Capital,

COMPARECEN:

DE UNA PARTE, COMO VENDEDORES:

DON JULIÁN, mayor de edad, nacido el
casado, trabajador, vecino
de Madrid, -
y con D.N.I. número

DON MIGUEL, mayor de edad, nacido el 3
, soltero, vecino de Madrid, -28053-,
calle

Y con D.N.I. número B.

Y DOÑA IRENE, mayor de edad, nacida el 8

, soltera, , domiciliada en

con D.N.I. número _____

Y DE OTRA, COMO COMPRADORA: _____

DOÑA _____, mayor de edad,
nacida el 8 de Septiembre de 1.988, soltera, vecina de Madrid -
28053-, calle _____ y de
profesión _____

INTERVIENEN: Todos en sus propio nombre y derecho y
Don Julián _____, además de por sí en nombre y
representación de su hermano **DON JUAN**

_____, mayor de edad, nacido el 31 de Marzo de _____ 5, casado,
_____, vecino _____ - calle _____ y con
D.N.I. número _____

Hace uso del poder vigente según afirma, que dicho señor le
tiene conferido mediante escritura otorgada ante el Notario de
Madrid Don _____, el 31 de enero de 2.019,
número 194 de orden de protocolo; de copia autorizada de dicha
escritura que me ha exhibido resultado facultado para, vender la
participación indivisa que le corresponde en la finca objeto de la
presente, por lo que yo, el Notario, bajo mi responsabilidad, le
considero con facultades suficientes para la presente compraventa.—

Y en cumplimiento de la obligación de identificación del titular
real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, los comparecientes



manifiestan que no existe ninguna otra persona distinta por cuya cuenta actúen, directa o indirectamente. _____

He consultado el Registro público concursal y no figuran datos de la parte vendedora, según figura en el documento por mí obtenido, que dejo unido a esta matriz. _____

Tienen, a mi juicio, según intervienen, capacidad y legitimación necesarias para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA, y al efecto, _____

_____ **EXPONEN:** _____

I. Que DON LUIS _____ y DON JULIÁN _____ y DOÑA IRENE y DON MIGUEL _____, son dueños, en pleno dominio, con carácter privativo, en la proporción y por el título que luego se dirá de la siguiente finca, que manifiestan no constituye la vivienda habitual de sus respectivas familias: _____

“EN MADRID: _____

VIVIENDA UNIFAMILIAR número _____ .

Está situada en la calle de V _____, en MADRID,

. Es del tipo B. _____

Consta de planta baja y alta, con diversas habitaciones y dependencias. Tiene una superficie construida en planta baja de

treinta y tres metros y ochenta decímetros cuadrados y en planta alta de treinta y un metros y catorce decímetros cuadrados y el patio delimitado que le corresponde una superficie de dieciocho metros y cincuenta decímetros cuadrados._____

Linda: al Norte, con vivienda unifamiliar número diecisiete; al Sur, con vivienda unifamiliar número diecinueve; al Este, con la calle de Villacarrillo; y al oeste, con vivienda unifamiliar número ocho.”_____

TITULO.- Pertenece a:_____

-Don Luis _____ y Don Julián _____, a cada uno de ellos, una sexta parte en nuda propiedad, por herencia de su madre _____, fallecida el 5 de Octubre de 2.00 _____, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don _____, bajo el número _____ de protocolo; consolidado el pleno dominio por fallecimiento del usufructuario Don Juan _____ o _____, fallecido el 18 de Mayo de 2.0 _____ y una sexta parte indivisa, en pleno dominio, a cada uno de ellos, por herencia de su padre Don Juan _____, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don _____, el 2 de octubre de 2.008, número _____ de protocolo._____

-Y a Doña Irene y Don Miguel _____, a cada uno de ellos le pertenece una sexta parte indivisa, en pleno dominio, por herencia de su padre Don Juan _____, fallecido el 15 de Abril de 2.01 _____ habiéndoseles adjudicado en la proporción indicada, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don _____, el 7



de Julio de 2.01 _____

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad número DIECINUEVE de Madrid al tomo 1194, libro 1194, folio 21, finca número _____ ; inscripciones 4ª, 5ª y 6ª. _____

CARGAS. Conforme al artículo 175 del Reglamento Notarial, hago saber a los comparecientes que según nota informativa por mí obtenida del referido Registro de la Propiedad el día 7 de Marzo de 2.019, mediante telefax, que incorporo a esta matriz, resulta que la descripción y los titulares registrales de la finca objeto de la presente escritura se corresponden con los antes expresados, y que dicha finca aparece sin perjuicio de las afecciones fiscales vigentes, gravada con una HIPOTECA a favor del INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA, para responder de un principal de CUATROCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO y demás responsabilidades en los términos que constan en dicha nota. _____

Manifiesta la parte vendedora que dicha finca se encuentra libre de cualesquiera otras cargas, gravámenes y afecciones y que el préstamo antes citado se encuentra cancelado económicamente a falta únicamente de formalizarse la correspondiente escritura, siendo

de su cuenta los gastos que se ocasionen hasta su inscripción en Registro de la Propiedad._____

Yo, el Notario, hago constar que, por imposibilidad técnica, no he podido acceder telemáticamente al contenido de los libros del Registro en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria (al no estar aún operativo el sistema de conexión telemática entre notarías y registros a los efectos de lo dispuesto en las Leyes 24/2001 y 24/2005), por lo que advierto a las partes de la posible existencia de discordancia entre la información registral obtenida mediante telefax y los Libros del Registro, de modo que sobre dicha información registral y sobre las manifestaciones de la parte disponente puede prevalecer la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia de esta escritura, conforme a lo dispuesto en el Código Civil y la Ley Hipotecaria._____

ESTADO POSESORIO. Manifiestan sus propietarios que la finca descrita está libre de arrendatarios._____

DATOS CATASTRALES: _____

He obtenido certificación catastral descriptiva y gráfica que dejo unida a esta matriz, solicitando la inscripción de la presente conforme a la descripción de los libros registrales._____

Existen discrepancias de superficie, de lo que advierto, solicitando la inscripción conforme a los datos registrales._____

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. _____



Declara la parte transmitente que la finca descrita se encuentra al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles._____

Yo, el Notario, les advierto sobre la afección de la finca al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente, en régimen de responsabilidad subsidiaria, conforme a la Ley General Tributaria; me liberan las partes de solicitar información al Ayuntamiento respecto del estado de los pagos del IBI de la citada finca._____

GASTOS DE COMUNIDAD. La parte vendedora declara que la finca descrita está al corriente en el pago de gastos de comunidad de Propietarios a la que pertenece y me entregan certificado de dicha Comunidad, que dejo unido a esta matriz._____

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.- Conforme al Real Decreto 235/2.013 de 5 de Abril, la parte vendedora entrega a la parte compradora en mi presencia, el certificado de eficiencia energética regulado por dicha norma y del que deduzco fotocopia con valor de testimonio que dejo unida a esta matriz._____

TANTEO Y RETRACTO URBANÍSTICO: Manifiestan las partes, bajo su responsabilidad, que la finca descrita no está sujeta a tanteo y retracto urbanístico._____

II. Y teniendo convenida la compraventa de la finca descrita los comparecientes la formalizan y llevan a efecto con arreglo a la siguientes, _____

_____ **ESTIPULACIONES:** _____

PRIMERA. Don Julián y Don Luis _____ (este señor por medio de su representante) y Don Miguel y Doña Irene _____

VENDEN Y TRANSMITEN la totalidad de la finca descrita a Doña _____ que la **COMPRAY ADQUIERE** como cuerpo cierto, con cuanto le sea inherente y accesorio, en el estado de cargas y gravámenes reseñado, libre de arrendatarios y al corriente en el pago de contribuciones y gastos en especial de comunidad y del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. _____

SEGUNDA.- Es precio de esta compraventa el de **NOVENTA MIL EUROS (€ 90.000)** _____

De dicha suma la parte compradora retiene: _____

-El TRES POR CIENTO sobre la cantidad de QUINCE MIL EUROS (€ 15.000) correspondiente al precio de la vendedora no residente, es decir la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (€ 450)** para su ingreso en el Tesoro Público a cuenta del impuesto sobre la renta de las personas físicas de Doña Irene Casado Oliva que ingresará en el plazo de treinta días hábiles a partir de hoy; y además retiene a dicha señora la suma de **CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (€ 478,65)**, para el pago de la Plus Valía que le



corresponde abonar. _____

Asimismo retiene la suma de CIENTO CINCUENTA EUROS (€ 150), para abonar los gastos que se ocasionen por la tramitación de la escritura de cancelación de la hipoteca antes referida hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad. _____

El resto es abonado por la parte compradora a la vendedora de la siguiente forma: _____

-DOS MIL EUROS (€ 2.000), en efectivo metálico el día 25 de Febrero de 2.019. _____

-VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (€ 28.283,33), mediante cheque bancario nominativo a nombre de Don Luis _____

-VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (€ 28.283,33), mediante cheque bancario nominativo a nombre de Don Julián _____

-SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y UN EUROS Y SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (€ 7.141,67), mediante cheque bancario nominativo a nombre de Don Miguel _____

Dichos cheques contra su c.c.c. número 1465 0100 95

fotocopias de los referidos cheques idénticas a su originales con valor de testimonio quedan unidas a esta matriz.——

-TRECE MIL DOSCIENTOS TRECE EUROS Y DOS CÉNTIMOS (€ 13.213,02) van a ser abonados a Doña Irene

mediante transferencia bancaria a cuenta bancaria de dicha vendedora, que se realizará en esta misma fecha exhibiéndome "orden de transferencia" del importe anteriormente referido y fotocopia de la misma deo incorporada a la presente, requiriendome los compareciente para que, una vez efectuada la repetida transferencia, deje incorporada a la presente el justificante bancario de la misma. _____

-SIETE MIL EUROS (€ 7.000), mediante cheque bancario nominativo a nombre de Don Miguel _____

Y los restantes **TRES MIL EUROS (€ 3.000)**, mediante cheque bancario nominativo a nombre de Doña Pilar _____ intermediaria de la presente operación-, domiciliada en Madrid, calle _____ con D.N.I. número _____

Ambos cheques contra su c.c.c. nº ES46

fotocopias de los referidos cheques idénticas a sus originales con valor de testimonio quedan unidas a esta matriz.——

La parte vendedora confiere carta de pago del precio de la compraventa, salvo buen fin de los cheques referidos en la parte correspondiente. _____

TERCERA. Los gastos e impuestos que origine este



otorgamiento serán de cuenta de la parte compradora, con la única excepción del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será de cuenta de la parte vendedora._____

En lo que se refiere al IBI los contratantes asumirán el importe que corresponda según la parte proporcional del tiempo en que cada uno de ellos ostente la propiedad de los inmuebles durante el año en curso, considerándose a estos efectos, como fecha de transmisión la del otorgamiento de la presente escritura._____

CUARTA. La parte compradora declara conocer y aceptar las normas de Comunidad por las que se rige la Urbanización de la que es parte la finca que adquiere, y se somete a su cumplimiento íntegramente._____

Yo, el Notario, les advierto sobre la obligación de comunicar el presente cambio de titularidad de la finca a quien ejerza funciones de Secretario de la Urbanización._____

**REMISIÓN TELEMÁTICA DE COPIA AUTORIZADA
ELECTRÓNICA PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE
LA PROPIEDAD.**_____

Conforme al artículo 249.2 del Reglamento Notarial y si perjuicio de la obligación legal del Notario autorizante de presenta por vía telemática el presente documento público, los otorgantes:—

a) Designan como presentante de este título, con las más amplias facultades para conseguir su inscripción en el Registro de la Propiedad, a “ _____ con CIF _____ domiciliada en Alcobendas (Madrid), _____

A tal efecto, solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad que se notifique a dicho designado cualquier calificación registral y situación registral respecto del referido documento cuya notificación sea preceptiva. _____

Asimismo, solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad que haga constar la correspondiente nota de despacho de la inscripción en la primera copia auténtica en soporte papel que de este título se le presente con dicha finalidad por el designado antes indicado, por sus representantes o a través de tercero en nombre de éste. _____

b) Apoderan a la misma entidad para la liquidación de impuestos devengados por el contenido del presente instrumento público, la acreditación ante el Registro del pago de tales impuestos, así como para la recepción de las notificaciones pertinentes en el domicilio indicado bajo la letra a) anterior. _____

A los efectos de cuanto establece el artículo 46 de la Ley General Tributaria, cada uno de los otorgantes designa y por tanto autoriza al nombrado en el párrafo a) anterior para que les



represente frente a la Administración Pública en relación con la liquidación de los impuestos que gravan el presente acto como hecho imponible, extendiéndose dicha representación a la comunicación de los datos necesarios para la liquidación de los tributos y a la recepción de notificaciones y, de forma genérica, para todo aquello que la Ley General Tributaria establece para la figura del representante del sujeto pasivo. Y designan como domicilio propio para notificaciones el que se ha señalado en el anterior apartado a)._____

c) Cada uno de los otorgantes del presente documento autoriza a la entidad antes designada, y a los efectos de lo establecido el artículo 22 del Reglamento Notarial, para que pueda solicitar y obtener copias del presente documento._____

d) Las representaciones conferidas se extienden a la realización de trámites, tanto de forma presencial o en soporte papel como por vía telemática y con uso de la firma electrónica avanzada en aquellos casos en que, en aplicación de la normativa vigente, ello fuera posible._____

Para el caso de existir imposibilidad técnica o urgencia en la presentación registral telemática de copia autorizada electrónica de

esta escritura en el día de hoy, la parte interesada me solicita a m
el Notario, que remita por telefax al Registro de la Propieda
competente comunicación suscrita y sellada de haberse autorizado
esta escritura al objeto de extender asiento de presentación de la
misma, de suerte que posteriormente, y tan pronto como fuere
posible, se remita telemáticamente la copia autorizada electrónica a
efectos de consolidar el asiento de presentación._____

Además, de conformidad con lo dispuesto en el mencionado
artículo 249, informo a los comparecientes, según interviene, que
dentro de los cinco días hábiles siguientes a ese otorgamiento,
tendrán a su disposición copia autorizada de esta escritura._____

**REMISIÓN TELEMÁTICA DE COPIA DE LA PRESENTE AL
AYUNTAMIENTO DE MADRID A EFECTOS DEL IMPUESTO
MUNICIPAL SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS
TERRENOS DE NATURALEZA URBANA:_____**

Las partes contratantes autorizan al infrascrito Notario para que
pueda remitir, por medios electrónicos copia de la presente al
Ayuntamiento a los efectos del expresado Impuesto, lo que haré
constar mediante diligencias a continuación_____

—PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL._____

Los comparecientes quedan informados de lo siguiente:_____

Serán objeto de tratamiento en esta notaría sus datos
personales, que son necesarios para el cumplimiento de las



obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar sus datos personales, e informado de que la consecuencia de no facilitarlos es que no será posible autorizar el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.———

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que puede 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 establezca 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 actual o del que le sustituya o suceda._____

Se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante el Notario autorizante, con domicilio en la calle Madrid. Asimismo, se dispone del derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.—

Frente a cualquier vulneración de derechos puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del Reglamento general de protección de datos._____

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 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 (Reglamento general de protección de datos).—

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, a quienes hago de



palabra las reservas y advertencias legales, entre ellas y a efectos fiscales, las concernientes al plazo de presentación para declarar y liquidar (treinta días hábiles), tanto el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales como el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, afecciones al pago del impuesto y demás obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, así como de las consecuencias de toda índole que derivarían de la inexactitud de sus declaraciones y de la falta de presentación de declaraciones.

Les permito, por su elección, la lectura de la presente escritura. Enterados, según afirman, de su contenido por la lectura que han practicado y por mis explicaciones verbales la aprueban y firman.—

Yo, el Notario, DOY FE de identificar a los comparecientes mediante la exhibición de sus documentos de identidad antes reseñadas; de que, después de la lectura, los comparecientes han hecho constar haber quedado debidamente informados del contenido del presente instrumento público y haber prestado a éste su libre consentimiento; de que este otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes; y

de cuanto se contiene en este instrumento, extendido en nueve folios de papel exclusivo para documentos notariales, todos de la misma serie y números que son los del presente y los ocho inmediatamente anteriores en orden correlativo.- Están las firmas de los comparecientes.- Signado:

NOTA.- El mismo día de su otorgamiento, expido y remito copia autorizada electrónica al Registro de la Propiedad competente, en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 112.1 de la LEY 24/2.001, Doy fe.-
.- Rubricado.

DILIGENCIA: La extiendo yo,

Notario de Madrid, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, para hacer constar que el mismo día de su otorgamiento, se ha comunicado al Ayuntamiento correspondiente el contenido de la presente escritura, mediante copia simple electrónica, y se ha recibido e impreso el justificante de dicha comunicación que dejo unido a esta matriz.-----

Doy fe del contenido íntegro de esta diligencia, que dejo extendido en el último de los folios de papel exclusivo para documentos notariales que contienen el otorgamiento y autorización de esta escritura, y en el presente, que signo, firmo, rubrico y sello, en Madrid, a ocho de marzo de dos mil diecinueve. Signado:

Rubricado y sellado.-----

DILIGENCIA: La extiendo yo,



Notario de Madrid, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, para hacer constar que el día once de marzo de dos mil diecinueve, se ha recibido e impreso la documentación remitida vía telemática del Registro de la Propiedad competente, relativa a la práctica del asiento de presentación, concerniente a la presente. _____

Con fecha de hoy, por medio de esta diligencia, incorporo a esta matriz dicha documentación recibida. Y yo, el Notario, doy fe del contenido íntegro de esta diligencia, que dejo extendido en el mismo folio que contiene la diligencia anterior, que signo, firmo, rubrico y sello, en Madrid, a once de marzo de dos mil diecinueve. Signado:

Rubricado y

sellado. _____

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Notario autorizante, para hacer constar que, el doce de Marzo de dos mil diecinueve, se me hace entrega mediante envío por correo electrónico, por parte interesada, de copia del justificante de la transferencia bancaria que se menciona en la estipulación SEGUNDA de la presente, que dejo unido a esta matriz, por importe de **TRECE MIL DOSCIENTOS TRECE EUROS Y DOS CÉNTIMOS (€ 13.213,02)**, de la cuenta nº

De todo lo consignado en la presente diligencia, que extendiendo en el último folio de papel exclusivo para documentos notariales de la escritura que la motiva y el presente, que signo, firmo, rubrico y sello, en Madrid, a doce de Marzo de dos mil diecinueve.- Signado:

.- Rubricado y sellado.

www.Abogado de Proindivisos.es
Telf. 619412311 – 915309698

INICIO ABOGADO DE PROINDIVISOS **CASOS REALES** PROCESO JUDICIAL SUBASTAS VENTAS MÁS...

www.Abogado de Proindivisos.es



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



Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42