



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



NOTARIO DE MADRID

**COMPRAVENTA**

NÚMERO DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO-----

En Madrid, a veintinueve de diciembre de dos mil quince.-

Ante mi: [Redacted]

Notario del Ilustre Colegio de esta Capital-----

**COMPARECEN:**

**DE UNA PARTE:**

DON B [Redacted], mayor de edad, soltero, empleado de [Redacted], vecino de [Redacted], N.I.F.: 5 [Redacted], provisto de su D.N.I. y [Redacted]

**Y DE OTRA:**

DON A [Redacted], mayor de edad, empresario, casado, con domicilio a estos efectos en 28043 Madrid, [Redacted] de [Redacted]; provisto de su D.N.I. y N.I.F. o [Redacted]

**INTERVIENEN:**

DON [Redacted], en su propio nombre y derecho.

DON [Redacted], en nombre y repre-

sentación de la Sociedad AR [REDACTED]  
[REDACTED], S.L., C.I.F.: [REDACTED] 7, domiciliada en  
[REDACTED] 28005-Madrid. Consti-  
tuida por tiempo indefinido en escritura autorizada en Madrid  
el día 27 de marzo de 2007 por el Notario [REDACTED]  
[REDACTED], bajo el número [REDACTED] de orden de su protocolo, modifi-  
cada por otra autorizada en Madrid el día 27 de junio de  
2007, por el Notario I [REDACTED] bajo el  
número [REDACTED] de orden de su protocolo. Figura inscrita en el  
Registro Mercantil de Madrid, al tomo [REDACTED] folio 80, Sección  
8ª, hoja [REDACTED] 43, inscripción 1ª. -----

El objeto principal de la sociedad es la actividad de inter-  
mediación inmobiliaria. -----

El compareciente asevera la vigencia de los datos ante-  
riormente consignados. -----

LEGITIMACIÓN Y FACULTADES: Como Administrador  
Unico, nombrado en la Junta General celebrada el día 1 de  
Enero de 2.013, elevado a público en escritura autorizada en  
Madrid, el día 25 de enero de 2.013, por el Notario Don [REDACTED]  
[REDACTED], como sustituto de su compañero Don  
[REDACTED], bajo el número 101 de orden del  
protocolo de este último, que fue inscrita en el Registro Mer-  
cantil, causando la inscripción 5ª en la hoja abierta a la socie-  
dad. -----



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



Me exhibe copia autorizada e inscrita de dicha escritura pública, aseverando el compareciente la vigencia e ilimitación de su expresado cargo.

Hace uso de certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria Universal de socios de la sociedad, en su reunión celebrada el día 7 de Agosto de 2.015, la cual, por el señor compareciente en su indicada condición y cuyas firmas legitimo, incorporo a esta matriz para la debida comprobación e insertar en sus traslados.

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado, consta en acta autorizada en Madrid, el día 30 de mayo de 2.013, por el Notario Don [redacted], número de protocolo 1.026, manifestando no haberse modificado el contenido de la misma.

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura de compraventa, y

**EXPONEN:**

I.- Que DON [redacted], es dueño con

carácter privativo, por el título que se dirá, de **UNA MITAD**  
**INDIVISA** de la siguiente: -----

**FINCA:** -----

NUMERO 20.- Piso letra B, situado en la planta cuarta,  
sin contar la de sótano y baja, de la finca número seis en la  
calle Juan [REDACTED] (Madrid). -

Tiene una superficie construida aproximada de 84,89 me-  
tros cuadrados, distribuidos en comedor estar, dos dormito-  
rios, dos baños, cocina con terraza y hall de acceso a la vi-  
vienda.-----

Linda.- Frente, rellano de escalera por donde tiene su ac-  
ceso y piso letra C en la misma planta y finca; derecha, con  
calle Juan Sebastián Elcano donde abre un hueco; izquierda,  
con piso letra A en la misma planta y finca; y fondo, con resto  
de solar no edificado donde abre tres huecos, uno de ellos la  
cocina mediante terraza. -----

A este piso le pertenece como anejo inseparable la plaza de  
garaje número CUARENTA Y CINCO. -----

CUOTA PARTICULAR.- 2,970%. -----

CUOTA GENERAL.- 1,40%. -----

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad NUMERO TRES de

[REDACTED] tomo 3464, Libro 888, folio 91, finca  
[REDACTED] 2, inscripción 2ª. -----

TITULO.- El de compra en estado de soltero mediante es-



critura autorizada en Madrid, el día 14 de abril de 2.000, por el Notario Don [redacted] de Mateo, bajo el número 1601 de orden de su protocolo. No se me exhibe título por lo que instruyo la advertencia del artículo 172º del Reglamento Notarial, insistiendo la parte compradora en el otorgamiento de la presente escritura.

Advertencia R.D. 2537/1994 de 28 de Diciembre.- Advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura, prevalece, caso de resultar dispar, respecto de la consignada en el epígrafe cargas.

**VALOR:** La total finca está valorada por la Comunidad de Madrid, en OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS (87.525 €) , según consta en el documento de la Dirección General de Tributos, que me entrega e incorporo a esta matriz.

**CARGAS.**- Las partes se remiten a la nota informativa, recibida por telefax, que incorporo a esta matriz, sobre la que informo a los comparecientes.

La información ha sido solicitada por medio de telefax al

ser actualmente imposible técnicamente el acceso directo telemático al contenido de los libros registrales.-----

De acuerdo con la información registral obtenida, la finca se encuentra **libre de cargas y de gravámenes**, a excepción de las afecciones fiscales que se reflejan en la nota incorporada.-----

**ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios y ocupada por el otro condueño DON MANUEL [REDACTED] según declara la parte vendedora.** -----

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.-** En relación con lo dispuesto en el artículo 9.1 e) de la Ley 49/1960 de 21 de julio, en la redacción dada por la Ley 8/1999, la parte transmitente manifiesta, bajo su responsabilidad, que se halla al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios correspondiente al inmueble que se transmite.-----

Asimismo manifiesta que no adeuda cantidad alguna por gastos derivados de obras de conservación necesarias ni por gastos ya devengados derivados de mejoras no necesarias pero vinculantes para el transmitente. Y manifiesta que no existen derramas por mejoras no necesarias vinculantes para el transmitente y que vayan a hacerse exigibles con posterioridad a esta transmisión. -----

En la fase de preparación de esta escritura la parte transmitente no me ha entregado certificación acreditativa del



estado de deudas con la comunidad, por lo que la parte adquirente exonera a la transmitente de esta obligación.

No obstante, si en el momento del otorgamiento me fuera entregada dicha certificación, la dejaré unida a esta matriz, aunque no refleje el desglose de los tres tipos de gastos a que se refiere su declaración, no se haya justificado la realidad ni la vigencia de los cargos de los firmantes ni la autenticidad de las firmas, siempre que la parte adquirente manifieste su conformidad con la certificación.

**SITUACION URBANISTICA.**- Según manifiestan los comparecientes, no forma parte de área alguna sujeta al tanteo y retracto urbanístico a que se refiere el capítulo XI del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio.

**REFERENCIA CATASTRAL.**- [redacted] de conformidad con lo que disponen los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, ha sido acreditado el número de referencia catastral mediante el documento de carta de pago del IBI, pendiente de abono, fotocopia del cual incorporo a esta matriz.

**De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la**

**Ley del Catastro Inmobiliario**, dejo incorporada a esta matriz la certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente al inmueble objeto de esta escritura.-----

En relación con el **artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario**, yo, el Notario, he preguntado a los otorgantes si la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento de esta escritura, y contestan afirmativamente.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- La parte transmitente manifiesta que queda pendiente de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la cantidad de SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS (625 €).-----

Advierto a los comparecientes que, conforme al Artículo 64 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo de 2004, "en los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este Impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria".-----

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.- Yo, el Notario, advierto expresamente de que la parte vendedora debería exhibir y mostrar el certificado de eficiencia energética del inmueble vendido a la parte compradora, de acuerdo con el



Real Decreto 235/2013 de 5 de abril. -----

La parte compradora manifiesta tener suficiente información en este ámbito y renuncia expresamente a la exigencia de esta certificación. -----

II.- Y teniendo convenida su enajenación, previa mi advertencia sobre los efectos del artículo 1522 del Código civil, sobre el retracto legal, la llevan a cabo por medio de las siguientes, -----

**ESTIPULACIONES:**

**CLAUSULA PRIMERA.- COMPRAVENTA.- DON [REDACTED]**

[REDACTED] vende a **AR [REDACTED]**, S.L., que compra **la mitad indivisa** de finca anteriormente descrita, como cuerpo cierto con todo cuanto le es inherente y accesorio, así como al corriente de gastos de comunidad, y con una deuda de seiscientos veinticinco euros (625 €) por el Impuesto de Bienes Inmuebles. -----

**CLAUSULA SEGUNDA.- PRECIO.-** El precio de esta compraventa es el de **VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS EUROS (22.500 €)**, que se satisface de la siguiente forma: -----

- La cantidad de VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (21.875 €), en este acto mediante cheque bancario, del que incorporo fotocopia reproducción exacta, otorgando carta de pago por dicha suma, salvo buen fin del citado cheque. La parte compradora declara que el cheque ha sido emitido con cargo a la cuenta E [REDACTED] 0001 [REDACTED] 80 0001 [REDACTED] -----

- La cantidad de SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS (625 €), es retenida por la parte compradora, para hacer frente al pago del importe pendiente de abono del Impuesto de Bienes Inmuebles de la citada finca. -----

**CLAUSULA TERCERA.- REGIMEN DE COMUNIDAD.-** La parte compradora acepta esta venta, y se somete a las normas y preceptos reguladores porque se rige el total inmueble del que forma parte la finca objeto de la presente transmisión, los cuales declara conocer. -----

**CLAUSULA CUARTA.- GASTOS.-** Todos los gastos e impuestos que se originen con motivo de esta transmisión, serán de cuenta de la parte compradora, excepto el Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será de cuenta de la parte vendedora. -----

**CLAUSULA QUINTA.- PODER.** Los señores comparecientes, conjunta y separadamente CONFIEREN PODER a favor de DON JOSE VALERO ALARCÓN, mayor de edad, abogado, con



A efectos de evitar el cierre registral previsto en el artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria, mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente, **ME REQUIERE A MI, EL NOTARIO, PARA QUE REMITA AL AYUNTAMIENTO correspondiente, copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el artículo 110-6-b de la Ley Reguladora de las Haciendas locales.**-----

Yo, el Notario, ACEPTO el requerimiento, al cual daré cumplimiento mediante el envío **telemático**, haciendo contar mediante diligencia el mismo, y la incorporación mediante testimonio del correspondiente resguardo. -----

**PRESENTACIÓN TELEMÁTICA:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, la parte compradora, me solicita que remita telemáticamente al Registro de la Propiedad correspondiente, copia autorizada electrónica de esta escritura. -----

A dichos efectos, se le considera como presentante, y fija como domicilio para notificaciones el designado en la comparecencia. -----

**INCORPORACIÓN DE DATOS.** De acuerdo con la L.O. 15/1999, los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos



0,15 €



0,15 €



previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, 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 la presente escritura, 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.

**ADVERTENCIAS TRIBUTARIAS.**- Yo, el Notario, hago las siguientes advertencias tributarias:

I.- En relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, Operaciones Societarias y Actos Jurídicos Documentados, regulado por el Texto Refundido de la Ley de 24 de Septiembre de 1.993 y su Reglamento de 29 de Mayo de 1.995: por lo que se refiere al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

1ª.- Que la parte adquirente deberá presentar impreso de autoliquidación, copia auténtica y copia simple de esta escritura en la oficina fiscal competente en el plazo de 30 días há-

biles a partir de la fecha de esta escritura, e ingresar en dicho plazo por autoliquidación la cuota devengada, salvo que hubieren obtenido aplazamiento o fraccionamiento de pago.-----

2ª.- Que el bien transmitido queda afecto al pago del impuesto correspondiente.-----

3ª.- Que, caso de no realizarse la presentación de esta escritura o no realizarse el pago del Impuesto, dentro de plazo, se incurrirá en las responsabilidades establecidas en la Ley General Tributaria.-----

II.- En relación con el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, antes denominado Plus Valía Municipal, regulado en los Artículos 104 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo de 2004.-----

1ª.- Que la parte transmitente está obligada a presentar en el Ayuntamiento correspondiente al término municipal en que radique la finca que en esta escritura se transmite, en el plazo de 30 días hábiles a partir de esta fecha, copia simple de esta escritura y fotocopia del último recibo del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I) y la declaración que determine la Ordenanza respectiva conteniendo los elementos imprescindibles de la relación tributaria.-----

2ª.- Que, la referida parte transmitente, estará obligada a



pagar en el referido plazo por autoliquidación, la cuota tribu-  
taria devengada, solamente en el caso de que el referido Ayun-  
tamiento hubiere establecido tal procedimiento de autoliqui-  
dación.-----

**OTORGAMIENTO:**-----

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes, a quie-  
nes hago las reservas y advertencias legales, y en especial las  
de naturaleza fiscal 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 declaracio-  
nes.-----

Doy cumplimiento al requisito de la lectura en la forma  
prevenida por el artículo 193 del Reglamento Notarial; tras la  
lectura, doy fe de que los comparecientes manifiestan haber  
quedado informados del contenido del instrumento público y  
prestar su libre consentimiento a este contenido, firmando  
conmigo el Notario.-----

Yo, el Notario, DOY FE:-----

a) De haber identificado a los comparecientes por medio  
de su respectivo D.N.I., reseñados en la comparecencia, que

me han sido exhibidos. -----

b) De que los comparecientes, a mi juicio, tienen capacidad y están legitimados para el presente otorgamiento. -----

c) De que el consentimiento de los otorgantes ha sido libremente prestado.-----

d) De que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada de los comparecientes. -----

e) De que el presente instrumento público queda extendido en el presente folio, que signo, firmo y rubrico, y los siete siguientes en orden. -----

Están las firmas de los comparecientes y del Notario autorizante. Rubricados y sellado. -----

**NOTA.-** El día de su otorgamiento, expido copia autorizada electrónica exacta de su matriz, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001, para el solo efecto de su remisión al Registro de la Propiedad de correspondiente. DOY FE. Rubricado.-----

**DILIGENCIA DE ACREDITACION DE LA COMUNICACION DEL HECHO IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.** -----

La extiendo yo, el Notario autorizante, para hacer constar que en el día de su otorgamiento, mediante la aplicación



0,15 €



0,15 €



"Envío de Copia Electrónica" de la Agenda Notarial de Certificación, de conformidad con el Convenio entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, he comunicado la autorización del presente instrumento al Ayuntamiento donde se ubica la finca, poniendo a su disposición la oportuna copia electrónica de este instrumento. -----

La comunicación al Ayuntamiento se realiza con el valor de la comunicación del hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, a que se refiere el Art. 110-6b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y a efectos de evitar el cierre registral del Art. 254 LH. -----

**Incorporo** a esta matriz el traslado a papel del "Justificante de Comunicación" dando fe y testimonio, que la impresión realizada coincide bien y fielmente con el documento que aparece en el terminal informático. Del contenido de esta diligencia, extendida en el presente folio de papel timbrado Notarial, yo, el Notario. En Madrid, a treinta de diciembre de dos mil quince. DOY FE. -----

Signado: [Redacted Signature] Z. Rubricado

y sellado. -----

**DILIGENCIA DE INCORPORACION.**- La extiendo yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, para hacer constar que el día 29 de diciembre de 2.015, recibí la documentación remitida por vía telemática del Registro competente, relativa al Número o Asiento de Entrada y a la Notificación Registral de Asiento de Presentación concernientes a la escritura matriz que antecede. -----

Con fecha de hoy, imprimo e incorporo a esta matriz, por medio de esta diligencia, dicha documentación recibida. --

Y no teniendo nada más que consignar, cierro yo, el Notario, la presente diligencia, que va extendida en el presente folio, que yo, el Notario, signo, firmo y rubrico, el día treinta de diciembre de dos mil quince. -----

Signado: [REDACTED] Rubricado y sellado. -----

[www.AbogadodeProindivisos.es](http://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

