



www.AbogadodeProindivisos.es

Teléfono: 619.41.23.11 - 91.539.04.42



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



MADRID

**ES COPIA SIMPLE**

NOTARIO DE MADRID

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

## **COMPRAVENTA**

NÚMERO [REDACTED] -----

En Madrid, a diez de abril de dos mil dieciocho.

Ante mí: [REDACTED], Notario de  
Madrid. -----

**COMPARECEN:** -----

**DE UNA PARTE:** -----

**DON ALBERTO** [REDACTED], mayor de edad, solte-  
ro, contable, vecino de [REDACTED]  
(Madrid), con domicilio en la Calle [REDACTED],  
piso 3ª A; provisto de su D.N.I. y N.I.F.: [REDACTED]. -----

**Y DE OTRA:** -----

**DON JOSE** [REDACTED], mayor de edad, soltero,  
agente comercial, vecino de Madrid, calle [REDACTED];  
provisto de su D.N.I. y N.I.F.: [REDACTED]. -----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumpli-  
do con la obligación de identificación del titular real que im-  
pone la Ley 10/2010, de 28 de abril. A tales efectos, todos los  
comparecientes manifiestan que son titulares reales de todas  
las declaraciones, actos, contratos y negocios jurídicos que

contiene el presente instrumento público. -----

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

**EXPONEN:** -----

I.- Que DON ALBERTO [REDACTED] **es dueño de una cuota indivisa del SEIS POR CIENTO**, con carácter privativo por el título que se dirá, de la siguiente:-----

**FINCA:** -----

URBANA: VEINTICUATRO. QUINTO LETRA D, de la casa en esta Capital, calle de Menorca [REDACTED] [REDACTED]. Ocupa una superficie aproximada de noventa y cuatro metros noventa decímetros cuadrados. Linda al frente, caja y rellano de escalera por donde tiene su entrada; izquierda entrando, patio al que tiene varios huecos y pared izquierda del edificio; derecha, piso letra C. de igual planta; y fondo, con patio del testero al que tiene tres huecos.-----

CUOTA. Representa una cuota de participación en el total valor de la casa, de tres enteros treinta y tres centésimas por ciento. -----

**INSCRIPCIÓN.-** En el Registro de la Propiedad Número 23 de Madrid, al tomo 1570, Libro 25, folio 152 y 154, finca 1171, inscripciones 1ª y 2ª.-----

TITULO.- DON ALBERTO [REDACTED], adquirió su



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



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

participación indivisa, con carácter privativo, por adjudicación por remate en expediente administrativo de apremio de la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social, número 28 16 08 00128801. Formulo la advertencia del artículo 172 del Reglamento Notarial.-----

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes, según declara la parte vendedora. -----

Yo, el Notario, hago constar: -----

a) Que por expresa solicitud de las partes y dada la urgencia de este otorgamiento no ha sido solicitada información registral. -----

b) Que el adquirente se declara satisfecho con la información resultante del título, con las afirmaciones del transmitente y con lo pactado entre ellas.-----

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.-----

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios y ocupantes,

según declara la parte vendedora. -----

HOGAR FAMILIAR.- La finca descrita no constituye su hogar familiar. -----

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.- No se me aporta certificado acreditativo de la comunidad de propietarios, no obstante lo cual la parte compradora renuncia a su derecho e insiste en la formalización de esta escritura. -----

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 la entrega del último recibo del IBI, 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 corres-



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



ponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento de esta escritura, y contestan afirmativamente.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- 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.- En relación con la obligación dispuesta en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, siendo una compraventa de una participación indivisa de fincas entre cotitulares, la compradora manifiesta que conoce perfectamente las características y eficiencia energética de las fincas compradas, por lo que renuncia a la obtención y exhibición del certificado. -----

II.- Y teniendo convenida su enajenación, previa mi advertencia sobre los efectos del artículo 1522 del Código civil, so-



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



bre el retracto legal, la llevan a cabo por medio de las siguientes. -----

**ESTIPULACIONES:** -----

**CLAUSULA PRIMERA.- COMPRAVENTA.-** DON ALBERTO

██████████, vende su participación indivisa del SEIS por ciento de la finca anteriormente descrita a **DON JOSE** ██████████ que la compra y adquiere para sí con carácter privativo, con todo cuanto le es inherente y accesorio, así como al corriente en el pago de todo tipo de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, **asumiendo el comprador en exclusiva y sin derecho a reclamar nada del vendedor**, cualquier pago por dichos conceptos que, con arreglo a su cuota, quede pendiente de abonar entre el **transmisor y cualquiera de los restantes comuneros.** -----

**CLAUSULA SEGUNDA.- PRECIO.-** El precio de esta compra

venta es el de ██████████ **EUROS (██████ €)**, que la parte vendedora abona a la parte vendedora mediante ingreso en cuenta ES29 ██████████ (██████████), cuya titularidad corresponde a Don Alberto (██████████) ██████████ -----

Me entrega justificante del referido ingreso que incorporo a la presente.- -----

Y en virtud del pago realizado, según lo expresado, la parte vendedora da por totalmente pagada del precio de esta



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



MADRID

compraventa, de lo que le otorga la más amplia carta de pago.

**CLAUSULA TERCERA.- 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.-----

**IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA:**-----

Queda advertida la parte vendedora de su obligación de presentar la correspondiente declaración tributaria, o, la autoliquidación, en su caso, en el Ayuntamiento del Término Municipal en que el inmueble se halla, en el plazo de 30 días a contar desde el otorgamiento de esta escritura. -----

Asimismo se advierte a las partes, de que el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente, mientras no se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004

de 5 de Marzo. -----

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. -----

**DISPOSICION ADICIONAL.-** La parte compradora solicita omita la comunicación, por mi parte, al Registro de la Propiedad de esta escritura, no obstante, mi advertencia sobre el interés de obtener cuanto antes el correspondiente asiento de presentación.-----

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



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



MADRID

cio 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 hábiles a partir de la fecha de esta escritura, e ingresar en dicho plazo por autoliquidación la cuota devengada, salvo que hu-

bieren 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 tributaria devengada, solamente en el caso de que el referido Ayun-



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



MADRID

tamiento hubiere establecido tal procedimiento de autoliquidación.-----

**OTORGAMIENTO:**-----

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes, a quienes 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 declaraciones.-----

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 capa-

cidad 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 cinco siguientes en orden. -----

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

-----

[www.Abogado.deProindivisos.es](http://www.Abogado.deProindivisos.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-----