



MIGUEL ANGEL RUFAS ABENOZA

*Notario*

AVDA. IGNACIO WALLIS Nº23-1º

07800 IBIZA (Islas Baleares)

Tfno./Fax 971 399 477

-----COMPRVENTA EN EJERCICIO DE RETRACTO-----

NÚMERO: MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS. -----

En Ibiza, mi residencia, a dos de noviembre de dos mil veintiuno.-----

Ante mí, MIGUEL ANGEL RUFAS ABENOZA, Notario del Ilustre Col.legi Notarial de les Illes Balears,-----

===== COMPARECE =====

DE UNA PARTE:

**DON ALI** \_\_\_\_\_, mayor de edad, soltero, gestor de cuentas por cuenta ajena, vecino y domiciliado en \_\_\_\_\_ y con DNI/NIF número \_\_\_\_\_

DE OTRA PARTE:

**DOÑA MA** \_\_\_\_\_, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes, \_\_\_\_\_, vecina y domiciliada en \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_ y con DNI/NIF número \_\_\_\_\_

**INTERVIENEN** en su propio nombre y derecho, sin que, según resulta de sus manifestaciones, en su caso haya ningún titular real de la operación (en los términos que establece el artículo 4 de la Ley 10/2010 de 28 de abril de prevención de blanqueo de capitales y de

la financiación del terrorismo) distinto del titular formal de la misma.

Les identifico por sus documentos de identidad que me exhiben.

Y tienen, a mi juicio, la capacidad legal suficiente y para otorgar la presente escritura de compraventa a cuyo efecto,--- -----

===== E X P O N E N =====

I.- Que a **DOÑA MA** , y **DON AL**

pertenece por mitades indivisas entre sí, por el título y en la forma que luego se dirá, el pleno dominio de la siguiente finca urbana **que según manifiesta, NO CONSTITUYE VIVIENDA HABITUAL de su matrimonio o pareja de hecho:** -----

**1.- ENTIDAD REGISTRAL NUMERO TRES**

VIVIENDA de la planta primera, puerta segunda de un edificio sito en la Avenida número de esta ciudad de -----

Tiene una superficie construida de CIENTO SETENTA Y SIETE METROS Y TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (177,35 M<sup>2</sup>) y se encuentra distribuida en diversas habitaciones y dependencias propias de su destino.

LINDA: Frente, vuelo sobre calle de su situación; derecha, vuelo sobre solar de don ; izquierda, entidad registral número dos, escalera mediante; fondo, vuelo sobre el solar de

**CUOTA:** ocho enteros y cuarenta y siete centésimas de entero por ciento (8,47%)

**REGISTRO.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2



de \_\_\_\_\_ al Tomo 1331, Libro 74 de Ibiza, sección 2ª, folio 137,  
finca número \_\_\_\_\_, inscripciones 5ª y 6ª.-----

REFERENCIA	CATASTRAL.-	referencia	catastral
<b>3881708</b>	_____	_____	_____

Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro.

Manifiestan estar al corriente en el pago de las cuotas devengadas antes de este acto por haber sido abonadas por la parte compradora y las devengadas en el año corriente serán abonadas hasta el día de la fecha por partes iguales entre la parte vendedora y compradora, y a partir de esta fecha, serán por cuenta de la parte compradora.-----

Según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida telemáticamente por mí, que se incorpora a la presente en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Los otorgantes declaran, advertidos de la trascendencia de sus manifestaciones, a los efectos previstos en el artículo 18.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro en su redacción dada por la Ley 2/2011, que la realidad física de la finca

[REDACTED]  
es **coincidente** con la descripción que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Yo, el Notario, doy fe bajo mi responsabilidad, de que he obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con el artículo 6.6 de la resolución de 28 de abril de 2.003, de la Dirección General del Catastro) la certificación catastral, descriptiva, solicitada a efectos del presente otorgamiento, que incorporo a esta matriz-----

Los otorgantes me dispensan a mí, el Notario, de obtener más información acerca de las cuotas devengadas y no satisfechas del impuesto sobre bienes inmuebles. -----

Hago la advertencia de que la finca quedará afecta al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente.-----

**TITULO.-** En cuanto a la mitad indivisa del pleno dominio propiedad de DOÑA MA [REDACTED], en virtud de escritura de compraventa en ejercicio de opción otorgada en [REDACTED] el día 16 de septiembre de [REDACTED] ante mi compañera de residencia Doña María [REDACTED], bajo el número 1.980 de protocolo.

En cuanto a la mitad indivisa del pleno dominio propiedad de DON AL [REDACTED], en virtud de adjudicación administrativa de fecha 31 de julio de 2.0 [REDACTED] autorizada por la Agencia Tributaria de [REDACTED] con el número [REDACTED]



REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:- Se sujetará a las normas establecidas en el Código Civil, Ley de 21 de julio de 1.960 sobre esta propiedad, y demás disposiciones aplicables, que las partes manifiestan conocer y aceptar.-----

**CARGAS, GRAVAMENES Y ARRENDAMIENTOS. –**

Libre de cargas, gravámenes y arrendamientos según manifiestan y resulta del título, haciéndoles la advertencia de que pueden comprobar el estado de cargas en los libros del Registro de la Propiedad.---

**GASTOS DE COMUNIDAD Y ADVERTENCIAS ESPECIFICAS DE LA LEY SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Declara la parte transmitente que la finca que se transmite en el presente otorgamiento, se halla al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios del edificio del que forma parte y también del pago de los gastos derivados de las obras necesarias de conservación del inmueble y sus servicios.-----

No acreditándolo mediante Certificación, coincidente con su declaración, legalmente prevenida, expedida por quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad con el Visto Bueno del

Presidente, por haber sido exonerada expresamente de dicha obligación por la parte adquirente, según manifiestan. -----

Y yo, el Notario, advierto expresamente:-----

1.- A la parte adquirente, que responde con el propio inmueble adquirido -que queda legalmente afecto al cumplimiento de dicha obligación incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad- de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y tres años naturales inmediatamente anterior, y que también quedan afectas las fincas transmitidas, en los mismos términos y condiciones, por razón de los gastos derivados de las obras necesarias de conservación del inmueble y sus servicios. -----

2.- A la parte transmitente, de su obligación de comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad del inmueble transmitido, y de que, en caso de incumplimiento de esta obligación, seguirá respondiendo de las deudas de la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular sin perjuicio de su derecho de repetición contra él, y salvo que cualquiera de los órganos de gobierno de la comunidad haya tenido conocimiento del cambio de titularidad por cualquier medio o por actos concluyentes



del nuevo propietario o bien cuando la transmisión resulte notoria.---

**CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.**- Previamente advertidos por mí de la obligación establecida en el RD 235/2.013, declara la parte transmitente que **no** hace entrega en este acto de **certificado de eficiencia energética**, a la parte adquirente.-----

**INFORMACION REGISTRAL.** - La descripción de la finca, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores resulta de las manifestaciones de la parte transmitente y del título de propiedad reseñados. De la información registral suministrada en **fecha 28 de octubre de 2021** , y obtenida por telefax a requerimiento del adquirente y a su cargo que incorpore a esta matriz, resulta que dicha finca se halla inscrita a nombre de **DOÑA MA** y **DON AI**

, por mitades indivisas entre sí, en pleno dominio, que se encuentra gravada con el censo enfiteútico y afecciones reseñadas en dicha nota simple.-----

Libre de otras cargas y gravámenes, y que no hay ningún documento presentado ni solicitud de información registral de otro Notario.-----

No se ha recibido información registral continuada.-----

ADVERTENCIA. - No obstante, lo anterior, yo, el Notario, advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre la información registral antes expresada. -----

No se ha procedido a la comprobación de titularidad y cargas prevista por el art. 175 del RN, por imposibilidad técnica de acceso a los Libros de Registro y falta de instauración práctica del referido sistema. -----

II.- Que tienen convenida la compraventa de la descrita finca y la llevan a efecto con arreglo a las siguientes,-----

===== **ESTIPULACIONES** -----

PRIMERO.- **DON AL** por su derecho, VENDE Y TRANSFIERE su mitad indivisa del pleno dominio, a favor de **DOÑA MA** que COMPRA Y ADQUIERE, como cuerpo cierto, el pleno dominio, de la finca descrita en el expositivo, con cuantos usos, derechos y servidumbres le sean inherentes o accesorios,

La parte vendedora manifiesta que no haber abonado ninguno de los gastos correspondientes a la propiedad del inmueble, en su cincuenta por ciento como copropietario, cuyo importe asciende a CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS Y SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (€ 4.597,77), relativo a su cincuenta por ciento, que ha sido abonado por la parte compradora y ha sido



puesto de manifiesta la deuda ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Eivissa, por haber formulado reclamación.

Dicha transmisión se realiza en ejecución de sentencia número 12/2021 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Eivissa, juicio ordinario de retracto 249.1.7. número 1259/2019, según testimonio de sentencia firme que me entregan e incorporo.

SEGUNDO.- El precio de esta transmisión, que la parte vendedora declara recibir de la compradora y por el que le otorga eficaz carta de pago se fija en la cantidad de **CIEN MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN EUROS Y NUEVE CÉNTIMOS (€ 100.421,09)**, correspondiente al valor de la subasta, **NOVENTA Y DOS MIL EUROS (€ 92.000)**, más **OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN EUROS Y NUEVE CÉNTIMOS (€ 8.421,09)** en concepto de gastos efectuados por la parte retraída.-----

Dicho importe ha sido consignado en la cta cte del Juzgado , cuyo mandamiento de pago a favor del cedente me entregan e incorporo a la presente matriz.

He advertido a las partes de lo previsto en la Ley 7/2012 de 29 de octubre de 2012, de prevención y lucha contra el fraude, en relación a la declaración de los pagos del precio

**TERCERO.- SITUACION FISICA Y JURIDICA. -----**

La parte compradora declara conocer y aceptar la situación y estado físico, jurídico y urbanístico actuales de la finca que se transmite, circunstancias que la parte compradora acepta. -----

La finca objeto de este otorgamiento se vende, como se ha dicho, "como cuerpo cierto" delimitado por los linderos y a precio alzado.-----

Los otorgantes manifiestan que la finca objeto del presente otorgamiento no se encuentra incluida en zona afecta a tanteo o retracto urbanístico conforme a la Ley 2/2.014 de ordenación y uso del suelo. -----

**CÉDULA DE HABITABILIDAD:** Yo, el Notario, informo a los comparecientes que de conformidad con el Artículo 7.4 del Decreto 145/1997 de 21 de Noviembre, no podrán ser contratados los servicios de suministro de agua, alcantarillado, electricidad, gas y teléfono si la referida edificación no dispone de Cédula de Habitabilidad. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 16 y 86.l) de la Ley 5/2018 de 19 de Junio de vivienda de las Islas Baleares, la parte compradora expresamente manifiesta que conoce que la CÉDULA DE HABITABILIDAD correspondiente a la FINCA objeto de la presente se encuentra caducada.

**CUARTA.-** Todos los gastos e impuestos que graven este instrumento serán de cuenta exclusiva de la parte compradora, excepto el incremento de valor sobre los bienes de naturaleza



urbana que será de cuenta de la parte vendedora.-----

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, **la parte adquirente me requiere para que, en su nombre, remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura**, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Daré cumplimiento a este requerimiento mediante **plataforma signo, incorporando por testimonio el correspondiente acuse de recibo.**

**COMUNICACION AL REGISTRO.-** -----

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005 la parte compradora, me requiere para que remita copia autorizada electrónica de la presente a los efectos de obtener la inscripción de este instrumento público en el Registro de la Propiedad pertinente.--

A dichos efectos, se considera como presentante de dicho título por designación del citado a **DOÑA MA** ,

mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes,  
Procuradora, vecina y domiciliada en Eivssa (Baleares), calle  
Cataluña, número 8, y con DNI/NIF número 41.435.535-T

Así lo dicen y otorgan.-----

**Información y defensa del consumidor de servicios  
registrales accesorios.**

**1.- Coordinación catastral y bases gráficas registrales.**

Informados los otorgantes de su derecho a solicitar la  
coordinación catastral de los inmuebles, así como a incorporar la  
base gráfica del catastro al registro, sus costes, inconvenientes y  
eventuales ventajas, declaran su voluntad de renunciar.-----

1º.- A la aplicación del procedimiento de coordinación catastral  
prevenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para completar la  
descripción literaria del registro.-----

2º.- A incorporar al folio real la descripción grafica del catastro.--

3º.- A inscripción de la identificación gráfica de la finca.

**2. Publicidad formal y otros servicios sujetos a arancel.**

El obligado al pago del arancel registral declara expresamente  
su voluntad de renunciar a la expedición de información registral  
simultáneamente a la inscripción de este título, así como a la  
prestación de cualquier otro servicio, expedición de bases gráficas,  
ya procedan del catastro o de otras aplicaciones alternativas,  
información urbanística o medioambiental, emisión de dictámenes y,  
en general, a cualquier otra actividad sujeta a devengo arancelario



que no se imponga legalmente como presupuesto esencial para el despacho del presente título.

**3.- Alcance de la prohibición.-----**

La presente prohibición limita las facultades del presentante o interesado, por lo que no queda autorizado para solicitar expresa o tácitamente otro servicio o actividad registral que genere un mayor coste registral.-----

Queda a salvo los derechos que correspondan a otros titulares del dominio o algún derecho real sobre la finca, que podrán ejercitar con gastos a su cargo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.-----

**Identificación del titular real de la operación en relación con la Ley 10/2010 de 28 de abril de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.-** Yo, el Notario, hago

constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación de los titulares reales de las operaciones contenidas en el presente instrumento público y he adoptado las medidas necesarias para comprobar su identidad, en relación con las personas respecto de las cuales estoy obligado a ello por la citada disposición legal, y entendiendo la figura del titular real en los

términos que establece el artículo 4 de la Ley 10/2010 de 28 de abril de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y todo ello en los términos que resulta del apartado de intervención del presente documento.-----

Identifico a los señores comparecientes por la fotografía de sus documentos de identidad antes consignados, y constan sus circunstancias personales de sus manifestaciones, y, yo el Notario le/s informo de:

- La incorporación de sus datos a los tratamientos de datos llevados a cabo en esta Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial y de que el tratamiento de los datos personales es necesario para el cumplimiento de las obligaciones legales de ejercicio de función pública aplicables al Notario. Por tanto, la comunicación de los datos personales es un requisito legal y el compareciente está obligado a facilitar los datos personales estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible formalizar el presente documento notarial.

- Se realizarán las remisiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas y entidades que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza.

- Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, así como



la gestión y registro de las obligaciones en materia de blanqueo de capitales, especialmente las relativas a conservación de documentos de identidad de personas físicas, por lo que su aportación es obligatoria, de las que se deriva la existencia de decisiones automatizadas, incluida la elaboración de perfiles, cuya lógica aplicada es la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

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

- Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Avenida Ignacio Wallis, número 23, 1ºD, 07800 Eivissa (Illes Balears), así como tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.

- Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (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.

Hechas las reservas y advertencias legales, especialmente las de carácter registral y, en particular y a efectos fiscales advierto a los comparecientes de las obligaciones y responsabilidades tributarias que le incumben en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.-----

Leo a los comparecientes, por su elección, el contenido íntegro de esta escritura, después de que les advierto del derecho que tienen de leerla por sí.-----

Se ratifican, prestan, su consentimiento y firman conmigo, el Notario.-----

Doy fe de identificar a los comparecientes por sus documentos de identidad reseñados. Así mismo doy fe, de la identidad de los otorgantes, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación para el presente otorgamiento, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y en cuanto fuere procedente de todo lo demás contenido en este instrumento público que queda extendido en ocho folios de papel exclusivo para



documentos notariales, serie GA, números 0060590 y los siete siguientes correlativos en orden descendente.

