

NOTARIO

ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA
OTORGADA POR DOÑA A
Y DON O A
FAVOR DE DON SA

NÚMERO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y .----

En , mi residencia, a **veintiséis de octubre de**
dos mil veintitrés. -----

Ante mí, **RAFAEL** , Notario
de esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Madrid. -----

==== COMPARECEN ====

De una parte, en representación de la parte
vendedora: -----

DON JOSÉ VALERO ALARCÓN, mayor de edad, casado,
abogado, vecino de Madrid, con domicilio en calle Embajadores,
206, 1º-B; provisto de Documento Nacional de Identidad y
Número de Identificación Fiscal, según me acredita,
. -----

DOÑA MARÍA , mayor de
edad, divorciada, abogada, vecina de Madrid, con domicilio en
calle provista de Documento Nacional de
Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita,

Y de la otra, como comprador: -----

DON S _____, mayor de edad, soltero,
de profesión _____, vecino de Madrid, con domicilio en
_____; provisto de Documento Nacional de
Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita,

Dichos datos de identidad resultan: en primer lugar, de sus
reseñados documentos de identificación personal y fiscal, cuyos
originales me han sido previamente exhibidos y compruebo
conforme a lo dispuesto por la Legislación Notarial y el artículo 3
de la Ley 10/2010, de 28 de abril y del que he obtenido copia
que obra almacenada en soporte adecuado a los fines y conforme
a lo previsto por el artículo 25 de la citada Ley 10/2010; y de
modo subsidiario, de sus propias manifestaciones, una vez
recabada por mi, el notario, la oportuna información adicional
sobre el propósito e índole prevista del presente otorgamiento y,
de modo especial, sobre la naturaleza de su actividad profesional
o empresarial declarada y el concepto de su intervención que a
continuación se indica, conforme a los artículos 4 y 5 de dicha
Ley. -----

A los efectos oportunos, manifiestan expresamente los
comparecientes, según concurren, que no desempeñan
actualmente ni ha desempeñado en los dos últimos años función

pública ni contraído responsabilidad pública alguna, tal como se define dicha situación en el artículo 14 de la Ley 10/2010, de 28 de Abril. -----

==== INTERVIENEN ====

1).- **DON JOSÉ VALERO ALARCÓN** en nombre y representación de **DOÑA A**, mayor de edad, soltera, **no residente en España**, con domicilio actual en

, y con dirección en España a efectos de notificaciones en Madrid, calle Embajadores, 206, 1º-B; provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal,

. -----
Deriva su representación y facultades para este otorgamiento del apoderamiento conferido a su favor, en virtud de escritura otorgada ante el Cónsul General de España en

, en funciones Notariales, don
, provisto de pasaporte diplomático número ,

el día veintidós de septiembre de dos mil veintitrés, número NUEVE de protocolo, cuya copia autorizada me exhibe, y de cuyo examen resulta que el apoderado tiene, a mi juicio, facultades representativas suficientes para el presente otorgamiento, y así

se desprende de dicha escritura que el apoderado podrá por sí solo: "... PRIMERA: Realizar todas las gestiones necesarias sobre la venta de la vivienda tipo sita en MADRID, en la Plaza de C Referencia catastral 8607917VK SEGUNDA: Vender y transmitir con carácter oneroso la vivienda anteriormente indicada a la persona o personas físicas o jurídicas que tenga por conveniente, por el precio, pactos y condiciones que libremente estipule y cuyo precio podrá cobrar al contado, confesar su anterior percibo o aplazarlo total o parcialmente, estableciendo en este caso las garantías que crea más convenientes, incluso la hipotecaria y resolutoria, y cancelarlas en su día. TERCERA: Otorgar y firmar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para el ejercicio de las facultades conferidas.....", manifestando no tener conocimiento de haberle sido limitadas, en forma alguna, siquiera internamente, las facultades de las que hace uso, ni haber variado la capacidad jurídica de su representada. -----

Yo, el Notario, en vista de la documentación exhibida y de las manifestaciones del representante, le juzgo, bajo mi responsabilidad, facultado para formalizar, en la representación acreditada, el negocio jurídico calificado en el encabezamiento de la presente escritura.-----

2).- **DOÑA MARÍA** en

nombre y representación de **DON** **O**



, mayor de edad, casado, investigador de mercado,
no residente en España, vecino de , en , en
Calle , con dirección en
España a efectos de notificaciones en Madrid, calle ,

provisto de Documento Nacional de Identidad y
Número de Identificación Fiscal, .-----

Deriva su representación y facultades para este
otorgamiento del apoderamiento conferido a su favor, en virtud
de escritura otorgada ante el Consejero de la Embajada de
España en en funciones Notariales, don

, el día cinco de septiembre de
dos mil veintitrés, número CIENTO CUARENTA Y CINCO de
protocolo, cuya copia autorizada me exhibe, y de cuyo examen

resulta que la apoderada tiene, a mi juicio, facultades
representativas suficientes para el presente otorgamiento, y así
se desprende de dicha escritura que la apoderada podrá por sí

sola: *"1º. Tramitar ante el Registro de la Propiedad de Madrid, la
corrección del error en la transcripción de la Escritura de
donación por parte de Don de la*

nuda propiedad de la vivienda sita tipo

de la casa número e la Plaza de C de Madrid a sus

hijos:

ante el notario

el día treinta

de octubre de mil novecientos noventa y dos. Debido a ese error de transcripción

- madre de

- figura

erróneamente como usufructuaria de la vivienda sita tipo A-3 piso tercero izquierda de la casa número 16 de la Plaza de Co

- Tramitar ante el Registro de la

Propiedad de Madrid, la extinción del usufructo de la vivienda sita tipo A-3 piso tercero izquierda número 16 de la Plaza de C

de Madrid.- .- Todas las gestiones necesarias sobre la venta de la vivienda referenciada en el expositivo anterior, y la venta de la misma...", manifestando no tener conocimiento de haberle sido limitadas, en forma alguna, siquiera internamente, las facultades de las que hace uso, ni haber variado la capacidad jurídica de su representado. -----

Yo, el Notario, en vista de la documentación exhibida y de las manifestaciones del representante, le juzgo, bajo mi responsabilidad, facultado para formalizar, en la representación acreditada, el negocio jurídico calificado en el encabezamiento de la presente escritura.-----

Y habida cuenta que en la citada escritura de poder que me exhibe, **DON** **O** , figura identificado con el **Pasaporte Español, número** ,

se ha recibido en mi despacho, por el servicio de mensajería UPS
, certificado original expedido por el referido
encargado de la sección consular en la Embajada de España en
don , acreditativo,
tanto de la residencia en ,
como de que es titular del Pasaporte Español número
y del Documento Nacional de Identidad y Número
de Identificación Fiscal Español, número El
citado certificado recibido en mi despacho profesional, queda
incorporado a la presente. -----

3).- Y **DON S** **en su propio
nombre y derecho y por su propia cuenta** e interés, en tanto
que **titular real** de la relación negocial u operación que se
instrumenta en la presente, aseverando expresamente no actuar
como fiduciario o mandatario de ningún tercero.. -----

Tienen, a mi juicio, en el concepto en que respectivamente
intervienen, capacidad para otorgar la presente ESCRITURA DE
COMPRAVENTA DE VIVIENDA, y al efecto: -----

==== EXPONEN ====

I.- Que **DOÑA A** **y**
DON O , según actúan

representados, son dueños, por mitades indivisas, con carácter privativo, de la siguiente finca:-----

URBANA.- CUATRO.- VIVIENDA TIPO A-3, PISO
, de la casa número , de la
Plaza de Co , en Madrid.-----

Está situada en la planta tercera del edificio, y tiene su entrada por la escalera común. -----

Tiene una superficie de ciento trece metros con veintiún decímetros cuadrados (113,21 m²).-----

Consta de comedor-estar, cinco dormitorios, cocina con despensa, terraza y aseo. -----

Dispone de instalación de agua corriente y luz eléctrica. ---

Linda: por su frente, con hueco de escalera; por la izquierda, con la casa número quince de la misma Plaza, de la que está separada por pared medianera; por la derecha, con la calle de ; por la espalda, con la casa número treinta y dos de la calle , de la que también está separada por pared medianera.-----

CUOTA.- 25,53%. -----

TÍTULO: Pertenece a los transmitentes, por mitades indivisas, con carácter privativo, por título de donación, según escritura otorgada el día treinta de octubre de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario de Madrid, don

, y según instancia suscrita el quince de

septiembre de dos mil veintitrés. -----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la propiedad de MADRID Nº , tomo , libro , sección , folio , finca , inscripción 1. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Figura catastrada con el número: 8607917 , aclarando los comparecientes, que por error figura como titular catastral , siendo en realidad los titulares catastrales los vendedores aquí representados. -----

Incorporo a esta matriz certificado catastral descriptivo y gráfico directamente obtenido de la Sede Electrónica del Catastro, correspondiente a la finca descrita, y en el cual consta la referencia catastral. -----

Exhibo a los comparecientes tal certificado, solicitando de los mismos que manifiesten si la descripción que contiene se corresponde con la realidad física del inmueble en este momento, manifestando que no pueden aseverar la total coincidencia entre la realidad física y el certificado catastral. -----

ALTERACIÓN CATASTRAL.- En cuanto a la obligación de declarar la alteración catastral, establecida en el artículo 13 de la Ley del Catastro, hago saber a los comparecientes que,

habiéndose aportado la referencia catastral y siendo uno de los supuestos de comunicación notarial previstos en el artículo 14 de la mencionada Ley, no están obligados a realizar la correspondiente declaración de alteración catastral. -----

Si el resultado de la comunicación por mí efectuada es positivo en su totalidad, la parte adquirente me autoriza para adjuntar a la copia autorizada de la presente, nueva certificación descriptiva y gráfica obtenida, a mi elección, a través de Signo o de la Sede Electrónica del Catastro, lo que haré acompañándosela a la copia autorizada de la escritura junto con la comunicación de inicio del procedimiento. Si no fuera total, la acompañaré con la notificación recibida de Catastro. -----

Para el caso de que la comunicación no consiga automáticamente la alteración catastral, pero haya iniciado la comunicación de datos, se acompañará a dicha copia autorizada la comunicación generada desde la Sede Electrónica de Catastro donde se indicará que es posible que el interesado deba acudir a las oficinas catastrales para verificar el cambio.-----

Los comparecientes me requieren a mí, el Notario, para que remita a la Dirección General del Catastro, copia simple electrónica de la presente escritura por los medios telemáticos habilitados a tal fin. -----

CARGAS, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES

VIGENTES.- Libre de cargas, según manifiesta la parte

vendedora. No obstante yo, notario hago la oportuna advertencia en orden al estado de cargas de la finca descrita. -----

No obstante lo anterior ambas partes manifiestan que se remiten en este punto a las que resulten del Registro de la Propiedad correspondiente.-----

INFORMACIÓN REGISTRAL PREVIA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del vigente Reglamento Notarial, yo, el notario, ante la imposibilidad técnica de verificarlo por medios telemáticos y con anterioridad al presente otorgamiento, he solicitado por telefax del Registro de la Propiedad competente la información relativa a titularidad y estado de cargas de la finca anteriormente descrita habiéndoseme remitido por el mismo medio, en tiempo y forma, por el citado Registro de la Propiedad, la referida información, cuyo contenido se ajusta a lo dispuesto en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario, en los términos que se reflejan en el documento - telefax que dejo unido a esta matriz y que concuerda en lo sustancial, con lo anteriormente declarado por la parte transmitente, y cuya información debe considerarse plenamente vigente al no haber transcurrido diez días naturales desde su remisión y no haberse recibido en mi despacho

comunicación alguna del citado Registro en el sentido indicado en el apartado 5º del referido artículo 354 R.H. -----

Advierto yo, el Notario a la parte adquirente de la información recibida y que sobre la misma prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia de esta escritura al no ser técnicamente posible el acceso telemático a sus Libros en el momento de esta autorización.-----

ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN.- Según resulta del certificado catastral descriptivo y gráfico incorporado a la presente escritura, el edificio del que forma parte la finca descrita fue construido en 1955.-----

SUPERFICIE DEL SOLAR.- Según resulta del certificado catastral descriptivo y gráfico referido en el párrafo anterior, la superficie del solar sobre el que se encuentra construida la edificación de que forma parte la finca descrita tiene una superficie de 126 m2.-----

ESTADO OCUPACIONAL.- Manifiesta la parte transmitente que la finca descrita se encuentra libre de arrendatarios y ocupantes.-----

DECLARACIÓN Y CERTIFICACIÓN SOBRE EL ESTADO DE DEUDAS CON LA COMUNIDAD.-----

Asimismo manifiesta la parte transmitente, que la finca que transmite se encuentra al corriente de gastos de comunidad; y



aporta una certificación firmada digitalmente por el Presidente y Administrador de la Comunidad de Propietarios don
, firma que yo Notario he comprobado, mediante la aplicación informática adecuada, corresponde al certificado electrónico del referido señor; advirtiéndome yo, el Notario, que no se ha acreditado la vigencia del cargo. -----

La parte adquirente muestra su conformidad con la certificación que se me entrega y uno a esta matriz. -----

Advierto a la parte compradora que la finca adquirida responde de las **cantidades que se adeuden 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 presente anualidad y a los tres años naturales inmediatamente anteriores al presente, quedando, por tanto, la finca legalmente afecta al cumplimiento de esta obligación, tal y como aparece regulado en el Artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, generación y renovación urbanas. -----

Asimismo advierto yo, notario, a la parte transmitente de la necesidad de comunicar al secretario de la comunidad de

propietarios el cambio de titularidad de la finca descrita, con los efectos a que se refiere la letra i) del artículo 9.1 de la vigente Ley sobre Propiedad Horizontal, de lo que manifiesta quedar enterado.-----

TRIBUTOS Y RESPONSABILIDAD DE LOS INMUEBLES POR LAS DEUDAS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. -----

Previo requerimiento de la parte adquirente, he solicitado al **Ayuntamiento de Madrid** de manera telemática, por medio del sistema **SIGNO**, informe de deudas pendientes correspondiente a la finca que se transmite por la presente, que he recibido e incorporo a la presente y del que resulta que la finca descrita se encuentra al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. -----

De conformidad con el artículo 65 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, y dado que el otorgamiento de la presente escritura supone el cambio de titularidad de derechos que constituyen el hecho imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, advierto a los interesados sobre las posibles deudas pendientes por tal tributo en relación con el inmueble objeto de esta escritura y que la finca quedará afecta al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente. -----

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -----



El régimen del inmueble del que forma parte la finca transmitida, se regula por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960 y demás disposiciones que le sean de aplicación. -----

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA.-----

Advierto a las partes de cuanto dispone el R.D. 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios; en particular, del objeto y finalidad del procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética, del contenido exigible al certificado, de la etiqueta de eficiencia energética y del régimen de inspección y sancionador previsto en dicho Real Decreto. ----

La parte transmitente me exhibe certificación de eficiencia energética correspondiente a la finca objeto de la presente escritura, y me asegura que dicho certificado ha sido emitido por técnico competente, conforme a lo dispuesto en el art. 6 del R.D. 390/2021, que se encuentra en vigor, cumple con el contenido legalmente previsto y no existen variaciones -hasta donde su conocimiento alcanza- que puedan haberlo modificado.-----

Asimismo, en cumplimiento de lo determinado por el artículo 6.6 del R.D. 390/2021, la parte transmitente acredita haber

presentado para su registro, en el Registro correspondiente de la Comunidad Autónoma de situación de la finca objeto de esta escritura, la referida certificación de eficiencia energética. -----

Fotocopia, deducida por mí, de la certificación de eficiencia energética y la etiqueta de tal certificación, quedan incorporadas a la presente escritura. -----

Tales certificación, presentación de la misma en el referido registro administrativo y etiqueta, son entregadas en este acto por la parte transmitente a la parte adquirente. -----

VIVIENDA HABITUAL.- La parte transmitente, según actúa representada, manifiesta que la finca objeto de la presente escritura NO constituye el domicilio habitual y conyugal de su familia ni vivienda habitual común, y que no ha sido atribuido su uso al cónyuge no titular o a los hijos en méritos de una resolución judicial de separación, divorcio o nulidad; ni sobre la misma existe carga sobre el uso de la misma a persona distinta de los transmitentes. -----

LIBRO DEL EDIFICIO. -----

A efectos de lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y en la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de la Comunidad de Madrid, de medidas para la calidad de la edificación, la parte transmitente manifiesta que no existe libro de edificación dado que la construcción del edificio es anterior a la entrada en vigor de dichas Leyes y que desde la



fecha de entrada en vigor de las repetidas Leyes no se han realizado obras de ningún tipo que obliguen a la creación de tal Libro. -----

TANTEO Y RETRACTO URBANÍSTICO.-----

Manifiesta la parte transmitente que la finca objeto de esta escritura no se encuentra incluida en área sujeta a derecho de tanteo o retracto urbanístico.-----

SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8.1 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y en relación con la vigente Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la propiedad manifiesta que no ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo sobre la finca objeto de este instrumento, durante el tiempo en que ha sido propietario de la finca, y no le consta que se encuentre contaminada ni figure incluida en algún catálogo de suelo contaminado. -----

VALOR.- Previa mi advertencia **al efecto y a solicitud de los comparecientes** he procedido yo, notario, a la consulta del

valor de referencia del inmueble en la Sede Electrónica del Catastro, obteniendo el certificado telemático que dejo incorporado a la presente y del que resulta que la finca descrita e identificada catastralmente tiene un valor de referencia de **DOSCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS (211.595,16 €)**; informados los otorgantes de dicho valor y de su consideración fiscal como valor real y, por tanto, base imponible del impuesto que grava la presente operación, manifiestan quedar enterados y atribuyen no obstante a la finca objeto de esta escritura, a estos efectos, el valor real de **CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (188.000,00 €)** que, aun siendo inferior a aquel, es el precio o valor real por el que se lleva a cabo la presente operación. -----

II.- Que tienen convenida la compraventa de la finca descrita en la exposición de esta escritura y la llevan a efecto con sujeción a las siguientes:-----

==== CLÁUSULAS ====

PRIMERA.- DOÑA A -
y DON -O , según
actúan representados, y cada uno de ellos en la
proporción y con el carácter con el que es propietario,
VENDEN Y TRANSMITEN a DON S
, que COMPRA y ADQUIERE, con carácter privativo,

como cuerpo cierto, la totalidad de la finca descrita en la exposición de esta escritura, con cuantos derechos, usos y servicios le son inherentes, en el estado de cargas y arrendamientos dicho, y al corriente en el pago de cualquier clase de gastos, en especial los de comunidad, contribuciones y arbitrios. -----

SEGUNDA.- El precio o contraprestación total y alzado de la presente compraventa asciende, según manifiestan los contratantes bajo su responsabilidad, a la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (188.000,00 €)**, cuyo total importe -salvo pagos aplazados en su caso- declaran haber abonado y recibido en las fechas, formas y cuantías que se consignan seguidamente. -----

RETENCIONES PRACTICADAS POR LA CONDICIÓN DE NO RESIDENTE DE LA PARTE TRANSMITENTE: -----

- La parte compradora retiene, del precio total de compraventa, la cantidad de **OCHO MIL CIENTO VEINTICINCO EUROS (8.125,00 €)** en efectivo metálico, para hacer frente al pago del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, sin perjuicio de la posterior liquidación, correspondiendo a cada uno de los

vendedores la cantidad de CUATRO MIL SESENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (4.062,50 €). -----

- La parte compradora retiene la cantidad de **CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS (5.640,00 €)**, en efectivo metálico, correspondiente al **TRES POR CIENTO (3%)** del precio de venta correspondiente a los vendedores, correspondiendo a cada uno de los vendedores, la cantidad de DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTE EUROS (2.820,00 €), dada la condición de no residentes en España de dichos vendedores, por lo que, **advierto:** -----

PAGOS REALIZADOS CON ANTERIORIDAD A ESTE ACTO:-----

La cantidad de **TRES MIL EUROS (3.000,00 €)** se abonó el día **nueve de mayo de dos mil veintitrés**, mediante transferencia bancaria desde la cuenta del compradora número _____, a la cuenta de la inmobiliaria intermediaria de la venta " _____, S.L."

(N.I.F número _____ número
00013 .-----

A su vez, " _____ y desde el mismo número de cuenta indicado, transfirió a la cuenta de doña Ana- _____, la citada cantidad de TRES MIL EUROS (3.000,00 €) a su número de cuenta

(

La cantidad de **TRES MIL EUROS (3.000,00 €)** se abonó el día **veintiuno de julio de dos mil veintitrés**, mediante transferencia bancaria desde la cuenta del comprador número 2095 , a la cuenta de don Oscar de número .

Y el resto, es decir la cantidad de **CIENTO SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS (168.235,00 €)** se abona en este acto, mediante dos transferencias bancarias, por importe de **OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (84.117,50 €)** a cada uno de los vendedores; una a la cuenta de **doña Ana** número ; y otra a la cuenta de don Oscar , con el número

Ambas cuentas están realizadas con cargo a la cuenta de la parte compradora número

5102. -----

Quedan incorporadas a esta matriz copias, obtenidas por mí, de los referidos medios de pago.-----

Verificado del modo indicado el completo pago, la parte

transmitente otorga y confiere a favor de la parte adquirente la más firme y eficaz carta de pago que en derecho proceda. -----

TERCERA.- GASTOS. -----

Conforme a lo pactado por las partes y no obstante su obligación solidaria de pago (establecida por la Norma Sexta del Anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios), todos los gastos de otorgamiento de la presente escritura matriz serán de cuenta exclusiva de la parte compradora (sin perjuicio de la eventual repercusión por ésta a la vendedora de los que le fueran imputables por falta de titulación previa o por la cancelación de cargas o gravámenes pendientes, por lo que advierto de la conveniencia de practicar en tal caso la retención o provisión oportunas), siendo los correspondientes a sus copias y traslados (ya sean autorizadas o simples, en soporte papel o electrónico) a cargo de la persona que las solicite o en cuyo interés se expidan; también y con la misma salvedad indicada correrán a cargo de la parte compradora los demás gastos posteriores a la venta, en especial los que se generen por la tramitación e inscripción de la misma en el Registro o Registros de la Propiedad correspondientes.-----

Por último y en cuanto a los impuestos y tributos que se devenguen por el acto o negocio jurídico contenidos en ésta escritura, estos serán a cargo del sujeto pasivo u obligado



tributario que establece la ley en cada caso, a título de contribuyente y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario, sin perjuicio del derecho del vendedor, reconocido por la STS de 15 de junio de 2016 salvo pacto en contrario, de repercutir a la compradora-adquirente la parte proporcional de la cuota del Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de ésta escritura y el último día del año en curso. -----

Las partes tienen convenido que la anualidad corriente el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) será satisfecho por ambas partes, en proporción a los días que cada una de ellas ha sido propietaria de la finca.-----

Sujeción al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.-----

Informo a las partes de este instrumento que el sujeto pasivo y la obligación de liquidación y pago de este impuesto serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte transmitente. ----

Advierto expresamente a los comparecientes del plazo dentro del cual están obligados los obligados a presentar declaración por el impuesto y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación

de declaraciones. -----

Se producirá el cierre registral mientras no se acredite tal liquidación, salvo que el adquirente acredite haber comunicado el hecho imponible conforme al artículo 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. -----

CUARTA.- La parte vendedora, según actúa representada, designa como sus respectivos representantes en España a efectos de notificaciones, a sus respectivos apoderados, aquí comparecientes, y como domicilios a efectos de notificaciones de cada uno de los vendedores, los domicilios indicados en la comparecencia de esta escritura para cada uno de los apoderados. -----

QUINTA.- AUSENCIA DE RETENCIONES Y DESCUENTOS.- En cuanto a las deudas, gastos, arbitrios, suministros y cualesquiera pagos que tuviera pendientes o correspondiera efectuar a la parte transmitente respecto de la finca transmitida y **aparte de los antes practicados según antecede**, yo el notario pregunto a la parte adquirente si desea efectuar descuento o retención en el precio para la atención de los mismos. La parte adquirente manifiesta que no desea efectuar ningún descuento o retención por tales conceptos advertida por mí, el notario, de que existe la posibilidad de que la parte transmitente no los atienda y deba efectuar su pago o le sea exigido su pago a la propia parte adquirente. -----



SEXTA.- RÉGIMEN FISCAL- En base a los antecedentes aportados y a las declaraciones y valoraciones que, bajo su exclusiva responsabilidad, han sido precedentemente realizadas por los comparecientes a los fines del otorgamiento de la presente escritura, yo, el notario, sin perjuicio del oportuno y más específico asesoramiento fiscal que puedan procurarse –y de cuya conveniencia quedan expresamente advertidos-, informo los comparecientes de las obligaciones y responsabilidades tributarias que les incumben, tanto en su aspecto material como en el formal y sancionador, y les formulo -manifestando quedar enterados- las pertinentes reservas y advertencias fiscales en orden a los impuestos o conceptos impositivos a los que, en su caso, quedan sujetos directamente y por su contenido en toda su extensión, afección de los bienes al pago del impuesto, posible cierre registral, comprobación de valores y liquidación complementaria, todo ello conforme a la normativa estatal, autonómica o local que resulta aplicable. -----

En relación al **IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES**, y al amparo de lo dispuesto en el texto Refundido de las disposiciones legales de la comunidad de Madrid en Materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado

por Decreto legislativo 1/2010 de 21 de octubre, y su redacción dada por la Ley 6/2018 de 19 de Diciembre, de Medidas Fiscales de la Comunidad de Madrid, **DON** ,
adquirente de la finca objeto de esta escritura **SOLICITA** le sea aplicada la bonificación legal a que se refiere el art. 30bis, al cumplir todos los requisitos exigidos por dicha norma. -----

SÉPTIMA.- SOLICITUD DE TRAMITACIÓN TELEMÁTICA E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Advierto a los comparecientes de la conveniencia (obligatoriedad, en caso de inscripciones constitutivas) de inscribir la presente escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente a la mayor brevedad posible, a fin de gozar de la prioridad, legitimación y protección frente a terceros que ello conlleva.-----

La parte adquirente me solicita, a tenor de lo dispuesto en los artículos 196 y 249 del vigente Reglamento Notarial, la expedición a su instancia de copia autorizada en soporte electrónico y su remisión por vía telemática al Registro de la Propiedad correspondiente en el día de hoy o, en caso de imposibilidad técnica, por telefax, en el día de hoy o, en su defecto, en el primer día hábil siguiente; yo, el notario, dejaré constancia de ello, así como de las notificaciones y comunicaciones que reciba del Registro mediante la oportuna diligencia. -----



A tal efecto, una vez remitida en la forma indicada la copia de esta escritura, la parte interesada solicita del Registrador correspondiente que proceda a la calificación global y unitaria, y en su caso a la inscripción -incluso parcial, que consiente anticipadamente a los efectos del artículo 19.bis y concordantes de la Ley Hipotecaria- de los actos inscribibles formalizados en la presente escritura y a su notificación al notario autorizante dentro de los plazos legalmente establecidos, facultando al notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo para subsanar, por sí sólo y conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial, los defectos advertidos y debidamente notificados por el Registrador en su calificación, siempre que se ciña a la misma y a la voluntad manifestada por las partes en éste instrumento público.-----

Con la finalidad de evitar la suspensión de la calificación por aplicación estricta del cierre registral previsto por los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el interesado, amparándose en lo que dispone el citado artículo 54 del TRLITP, en su apartado 2.c), solicita, en su caso, del Registrador competente se sirva apreciar

de oficio la no sujeción fiscal del presente documento por el referido impuesto. -----

A los mismos efectos previstos en el apartado anterior, la parte adquirente me solicita, al amparo del acuerdo suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado el día 4 de abril de dos mil trece, para que en su nombre y con el valor de la comunicación a que se refiere el artículo 110.6.b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, remita telemáticamente y a través del sistema integrado para la gestión notarial (SIGNO) copia simple electrónica de la presente escritura al Ayuntamiento correspondiente, y en el caso de no poder realizar el envío por imposibilidad técnica, me solicita la remisión de copia simple por correo certificado con acuse de recibo y dejando constancia de todo ello por diligencias a continuación. -----

Las partes, especialmente la adquirente, hacen constar expresamente su oposición a la tramitación telemática, exonerándome a mí, el notario, de la realización por vía telemática de cuantos trámites fueren precisos a los fines de procurar la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad, y me solicitan la expedición de la copia autorizada en soporte papel dentro del plazo reglamentario, asumiendo expresamente, frente al Registro, ya por sí mismos o a través de la gestoría o persona expresamente designada al efecto, la



condición de presentantes del documento, a los efectos de solicitar su liquidación fiscal y, en general, realizar cuantos trámites fueren precisos hasta obtener la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad.-----

Por último, las partes solicitan la expedición y entrega en éste acto de copia simple, en soporte papel o electrónico, de la presente escritura. -----

==== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ====

Quedan hechas a los comparecientes las reservas y advertencias legales:-----

a) En relación con el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, advierto a la parte transmitente de su obligación de declarar y plazo, y también a la parte adquirente de su obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento la realización del hecho imponible conforme al texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, arts. 104 y siguientes. -----

b) Respecto del IMPUESTO BIENES INMUEBLES conforme al artículo 64 del texto Refundido de la Ley Reguladora por la que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las

Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo. -----

1.- Afección real en la transmisión.-----

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, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria. -----

2.- Responsabilidad solidaria en la cotitularidad.-----

Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, los copartícipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el artículo 35.4. de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, si figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso. -----

c) Las del Registro de la Propiedad.-----

d) Las derivadas de la Ley 36/2006, de 29 de Noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, en orden a que la falta o insuficiente manifestación y/o acreditación documental de los medios de pago empleados, en cuanto pudiera ser considerada como negativa a identificarlos, provocaría el cierre registral conforme al artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria (en su

redacción por la Ley anteriormente indicada), de cuyo contenido manifiestan quedar enterados. -----

e) Las relativas a la limitación legal de los pagos en efectivo conforme a la Ley 7/2012 de 29 de octubre, cuyo incumplimiento constituye infracción administrativa grave tanto para el adquirente que paga como para el vendedor que cobra, sancionable con multa pecuniaria proporcional del 25 por ciento de la cuantía pagada en efectivo, eludible por denuncia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria dentro de los tres meses siguientes.-----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos Europeo, se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento, quienes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento nacional de identidad, en los casos previstos) a los ficheros de la Notaría. -----

Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, éstos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. -----

Los datos serán tratados con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y para la facturación y gestión de clientes, para lo cual se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con los interesados. La base del tratamiento es el desempeño de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. -----

Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. ----

Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, cuyos datos de contacto son accesibles en www.aepd.es. -----

LIQUIDACIÓN DEL ARANCEL NOTARIAL.-----

En cumplimiento de lo dispuesto en el **número 2 de la Disposición Adicional 3ª de la Ley 8/1989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos** y número 1 de la Norma General de Aplicación 9ª del R.D. 1426/1989, de 17 de Noviembre, por el que se aprueba el **vigente Arancel Notarial**, se hace constar



que el precedente instrumento público –matriz- devenga los derechos arancelarios **“variables” o de cuantía** establecidos por el número 2 del vigente Arancel Notarial, por cada concepto o acto jurídico contenido en el mismo, sobre la base del valor declarado por los interesados y con las reducciones y/o bonificaciones legalmente aplicables, conforme a su calificación jurídica y a lo dispuesto en la **Norma General de Aplicación 4ª**, sin perjuicio de los que correspondan en su caso a las copias o traslados solicitados (número 4), testimonios insertos en el cuerpo del documento (número 5), salidas y/o diligencias a que haya dado lugar (número 6) y exceso de folios de matriz (número 7), así como los suplidos o timbre (norma general 8ª) e IVA repercutido, todo lo cual se hará constar con detalle en la oportuna minuta de honorarios y suplidos a expedir en cumplimiento de la normativa fiscal (con toda la información exigida por el **número 2 de la indicada Norma General de Aplicación y apartado Dos de la Disposición adicional 8ª del Real Decreto Ley 8/2010, de 20 de mayo**), a la que me remito.-----

Yo, el Notario, doy fe: -----

De identificar a los comparecientes por medio de sus

documentos exhibidos. -----

De haberles permitido la lectura de este instrumento público en su integridad, por su elección y después de advertidos de su derecho al efecto, sin perjuicio de haberles comunicado yo, el notario, su contenido con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos, atendidas sus circunstancias personales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 de la Ley del Notariado y 193 del vigente Reglamento Notarial.-----

De que los comparecientes, después de su lectura en la forma indicada, han hecho constar haber quedado debidamente informados de su contenido y han prestado su libre consentimiento al mismo, firmando conmigo al pie de este instrumento público. -----

De que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes. -----

AbogadodeProindivisos.es



Telf. 680 253 259



José Valero Alarcón

