

COMPRAVENTA

NÚMERO

En mi residencia, a

Ante mí, * Notario del Ilustre Colegio Notarial de *, -----

COMPARECEN

De una parte: DOÑA *, mayor de edad, *, *, vecina de *, con domicilio en *, y con D.N.I. número *, en vigor. -----

De otra parte: DON *, mayor de edad, *, *, vecino de *, con domicilio en *, y con D.N.I. número *, en vigor. -----

Manifiestan expresamente los Sres. comparecientes, que ninguno de ellos ostenta la condición de "Persona de Representación Pública". -----

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.

Los señores comparecientes, a quienes identifico por sus respectivos DD.NN.II, tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura pública al principio calificada, y a los efectos:

EXPONEN

i.- Que Doña * es titular en pleno dominio de la siguiente finca:

URBANA: *. -----

COEFICIENTE: *. -----

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de *, al tomo *, libro *, folio *, finca número *. -----

TITULO: Doña * adquirió la finca anteriormente descrita por *, en escritura pública autorizada por el Notario de *, *, el día *, con el número * de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: *, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 170 y 171 del Reglamento Notarial, aprobado por Real Decreto 45/2007 de 19 de enero, se acompaña a la presente matriz, certificación descriptiva y gráfica catastral de la finca objeto de la presente transmisión. -----

CARGAS: La descrita finca se halla gravada con las siguientes cargas y gravámenes: Manifiesta la parte vendedora que la finca anteriormente descrita se halla libre de otras cargas y gravámenes y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, no teniendo pendiente ninguna obligación fiscal por éstos últimos conceptos.

Advierto expresamente de la afección de la finca objeto de la presente escritura al pago de las deudas existentes por razón del impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana de los últimos cuatro años, así como de la obligación legal del pago de la cuota de dicho impuesto del año corriente al titular de la citada finca a fecha 1 de Enero del año en curso. -----

No obstante lo anterior, en virtud del artículo 64.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, he obtenido de forma telemática en fecha *, certificación emitida por el Ayuntamiento de *, la cual uno a la presente matriz, de la que la parte vendedora resulta adeudar al citado Ayuntamiento, la cantidad de *, correspondiente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles del presente ejercicio * y que la parte vendedora se obliga a satisfacer con total indemnidad para la parte compradora. -----

Manifiesta igualmente la parte vendedora que se halla al corriente del pago de los gastos de comunidad, aportando y quedando protocolizada en este acto la preceptiva certificación sobre el estado de deudas con la comunidad, expedida por el responsable de la administración la misma. -----

Manifiesta expresamente la parte vendedora que no existen derramas o gastos extraordinarios aprobados y pendientes de pago que afecten a la finca objeto de compraventa.

Se advierte a los comparecientes, que la Notaria autorizante, no ha tenido a la vista el libro de actas de la citada comunidad, de donde resultan los cargos de Presidente y Secretario, o Administrador, en su caso, como tampoco los documentos de identidad de unos u otros, por lo que no puede acreditar la veracidad de los mismos. -----

Advierto expresamente a los señores comparecientes, de la afección de la finca transmitida al pago de los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y por el fondo de reserva que correspondan a la parte vencida de la anualidad corriente y de los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de Enero al 31 de Diciembre, y de la obligación de notificar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad de propietarios, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la finca objeto de compraventa, y el domicilio del adquirente a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad, y que la no comunicación del cambio de titularidad comportará la responsabilidad solidaria de la parte adquirente y transmitente en cuanto a las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión. -----

INFORMACIÓN REGISTRAL: La descripción del inmueble, su titularidad y la situación de cargas, antes expresadas, resulta de las manifestaciones realizadas por la parte transmitente, del título que me exhibe, y de nota simple del Registro de la Propiedad, obtenida con fecha *, que yo, la Notario, tengo a la vista. Fotocopia de dicha nota simple informativa, idéntica a su original dejo yo, la Notario unida, a la presente matriz. -----

No obstante lo anterior, yo, la 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 las manifestaciones de la parte transmitente. -----

Igualmente advierto de la posible existencia de discordancias entre la información registral y los libros del Registro de la Propiedad, al no producirse el acceso telemático a éstos, en el momento de la autorización de la presente escritura pública. -----

PRESENTACIÓN E INSCRIPCIÓN TELEMÁTICA: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, los comparecientes me requieren para que remita copia autorizada electrónica de la presente a los efectos de obtener la presentación de este instrumento público en el Registro de la Propiedad. -----

A dichos efectos, se considera como presentante de dicho título a “*” con domicilio en *, y con C.I.F. *, a quien el compareciente autoriza la cesión de sus datos al efecto. -----

SITUACION ARRENDATICIA: Manifiesta la parte vendedora que la finca descrita está libre de arrendatarios, inquilinos y ocupantes, y que puede disponer de la vivienda que es objeto de la presente escritura libremente y por sí sola, o de cualquier otra disposición aplicable con arreglo a la legislación personal de los implicados, por no tratarse de vivienda habitual necesaria para la vida familiar, convivencial o con derechos atribuidos al cónyuge o pareja estable no titulares, o a los hijos, por razón de divorcio, nulidad o separación. -----

ii.- Que tienen convenida la compraventa de la finca descrita, lo que llevan a efecto con sujeción a las siguientes: -----

----- ESTIPULACIONES -----

Primera.- DOÑA *, VENDE a DON *, que COMPRA y ADQUIERE para sí, la finca descrita en el expositivo I, con la copropiedad aneja e inseparable sobre los elementos comunes del inmueble del que forma parte, por precio de * EUROS (€ *). -----

Segunda.- el citado precio es satisfecho de la siguiente manera: -----

.- * euros (€ *) fueron pagados el día *, mediante una transferencia nominativa a favor de la sociedad “*, S.L.”, agencia mediadora en esta operación, con cargo a la cuenta de la parte compradora número *, del cual conservan una fotocopia que incorporo a la presente, dando carta de pago. -----

.- * euros (€ *) se pagaron en fecha *, mediante un cheque bancario nominativo a favor de la vendedora, y con cargo a la cuenta número * del comprador, del que obtengo una fotocopia que incorporo a esta escritura, dando carta de pago. -----

.- * euros (€ *) se pagan en este acto mediante un cheque bancario nominativo a favor de la parte vendedora, y con cargo a la cuenta número * de la parte compradora, fotocopia del cual incorporo a la presente, dando carta de pago. -----

Tercera.- La parte compradora manifiesta conocer y ahora además haber identificado a su más plena satisfacción, la finca objeto de esta transmisión, declarando como ciertos e indiscutibles los signos externos establecidos para su delimitación, por lo que la misma

se vende como cuerpo cierto y a precio alzado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.471 del Código Civil, de forma que los comparecientes no tendrán acción entre sí por aumento o disminución de la cabida expresada en la presente escritura. -----

Igualmente la parte compradora declara conocer el estado físico, jurídico y urbanístico de la finca objeto de venta, declarando expresamente haberla visitado y estar conforme con el estado en que se encuentra. -----

Cuarta.- La parte compradora declara conocer y aceptar el régimen de comunidad por el que se rige la finca objeto de esta compraventa. -----

Quinta.- Manifiesta la parte vendedora que no existe ningún acuerdo de Junta de Propietarios ni resolución del administrador de la Comunidad de Propietarios, en vigor y/o pendiente de ejecución, que desafecte los elementos comunes a favor de uno o más propietarios, ni acuerdos que modifiquen en modo alguno el título constitutivo ni los estatutos de la comunidad de propietarios a que pertenece la finca, ni que imponga la obligación de soportar costes o gastos distintos de los propios gastos generales para el sostenimiento de los elementos comunes o que altere el coeficiente de participación de los propietarios en los gastos de la comunidad de propietarios. -----

Que no existen acuerdos de Junta de Propietarios ni resolución del Administrador de la Comunidad de Propietarios, en vigor y/o pendiente de ejecución, que afecte a los porcentajes de participación de la finca en las cargas, gastos, beneficios, gestión y gobierno de la Comunidad de Propietarios que constan en el Registro de la Propiedad. -----

Sexta.- Esta transmisión inmobiliaria se halla sujeta y tributa por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Séptima. Para el caso de existir discrepancias entre la descripción catastral y registral de la finca objeto de la presente, los comparecientes manifiestan su voluntad de que la descripción de la misma quede tal y como consta en el Registro de la Propiedad, declarando conocer ambas. -----

Octava.- CEDULA DE HABITABILIDAD.

La parte vendedora entrega a la compradora la correspondiente cédula de habitabilidad de la cual deduzco foto que dejo incorporada a la presente. -----

Igualmente la parte vendedora manifiesta haber entregado a la compradora la documentación relativa a los servicios y suministros de la vivienda. -----

Manifiesta la parte vendedora y la compradora que la elección del Notario para el otorgamiento de la presente escritura fue realizada por la parte compradora. -----

novena.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA. -----

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 235/2013 de 5 de Abril, advierto

expresamente de la obligación de la parte vendedora de exhibir y entregar a la parte compradora, el certificado de eficiencia energética. A tal efecto, la parte vendedora entrega en mi presencia, a la parte compradora, el referido certificado, del que yo la notario obtengo una fotocopia para incorporar a esta escritura. -----

Décima.- INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

Para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio, y su redacción dada al artículo 15, se hace constar que de acuerdo con la certificación catastral de la finca objeto de compraventa, el edificio del que forman parte tiene una antigüedad del año * por lo que el adquirente exonera a la transmitente de manera expresa, y por razones de urgencia de la obligación de entregar los documentos relativos a las inspecciones técnicas del edificio y del certificado de aptitud, advirtiendo yo la Notaria expresamente a la parte compradora yo, detalladamente de las consecuencias de dicha renuncia y especialmente de la obligación que tendrá como nuevo comunero de abonar la parte proporcional a su cuota de los gastos que de dicha inspección se deriven incluidas lógicamente las obras necesarias para la adaptación a la misma. -----

undécima.- La vendedora manifiesta y garantiza que no ha recibido ninguna notificación de ninguna Administración Pública en relación a la finca objeto de transmisión, ni conoce la existencia de ningún expediente administrativo o urbanístico iniciado que pueda afectar negativamente a la finca. -----

Igualmente manifiesta y garantiza que no le consta ni tiene conocimiento de que exista reclamación, demanda, requerimiento, o petición de cualquier clase por parte de terceros en relación a la finca. Ni que exista ningún procedimiento ya sea judicial, arbitral, administrativo, o de cualquier otra clase iniciado que afecte o pueda afectar a la finca. Que no existe ningún acuerdo de venta condicional o a término ni, ningún derecho a favor de un tercero o de la Administración, especialmente derechos de tanteo, ni existen contratos de venta, pactos, derechos de opción ni de adquisición preferente que afecten a la finca o que puedan ser ejercitados.-----

La parte vendedora responde frente a la compradora de saneamiento por evicción y vicios ocultos conforme a derecho. -----

Duodécima.- La finca se transmite al corriente de pago de todo tipo de tasas y tributos, salvo lo anteriormente relacionado. La parte vendedora responderá por las posibles reclamaciones que tengan origen en liquidaciones de impuestos previas, cuyas afecciones afectan a las fincas, sin perjuicio de la afección real que pesa sobre la misma y de cuyas consecuencias advierto a la parte compradora. -----

Decimotercera.- La presente compraventa implica la tradición instrumental. -----

Decimocuarta.- Todos los gastos que se originen por consecuencia de este otorgamiento, serán satisfechos por la parte compradora. El Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, será de cuenta de la parte vendedora.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, yo la Notaria, advierto expresamente, que el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que 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 el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo. A tal fin los compareciente me requieren a mí la Notaria para remitir al Ayuntamiento de *, por el Sistema Integrado de Gestión del Notariado (SIGNO) o en su defecto por correo administrativo, copia simple de la presente, a fin de efectuar la comunicación a que se refiere el artículo 254 de la Ley Hipotecaria a dicho Ayuntamiento. -----

Decimoquinta.- Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la presente escritura, y en caso de presentar algún defecto, se solicita la anotación del artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria. -----

PROTECCION DE DATOS. -----

De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), se informa a los comparecientes que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. -----

El Notario es el Responsable del tratamiento de los datos que se derivan de este documento público y tiene por finalidad su otorgamiento y facturación. -----

La base legal del tratamiento es el ejercicio de la fe pública notarial en virtud de la Ley del Notariado, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, 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, así como la facturación de este instrumento público y su seguimiento posterior. -----

Así mismo el notario actúa en calidad de encargado de tratamiento en relación al protocolo notarial cuyo Responsable de Tratamiento es la Dirección General de los Registros y el Notariado con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración de las Administraciones Públicas. -----

Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales. En relación al protocolo los datos se conservarán como archivo público de manera indefinida. -----

Los datos se comunicarán a las Administraciones Públicas y al Consejo General del Notariado cuando exista norma legal que lo ampare en cumplimiento de las directrices recibidas por el Consejo General del Notariado, y en su caso al Notario que suceda al actual en la plaza.

El/Los compareciente/s tiene/n reconocido el derecho de acceso, derecho de rectificación o supresión o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede/n ejercitar sus derechos ante la notario aportando copia escaneada de su D.N.I. y mediante correo a la cuenta posteriormente indicada. -----

Le/s hacemos notar que respecto del protocolo tales derechos tiene/n una serie de limitaciones por razón de su finalidad característica de archivo. -----

Se le/s reconoce, igualmente, el derecho a poner una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos como interesado/s. -----

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. -----

----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION -----

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, en particular, y a efectos fiscales, advierto a las partes de la obligaciones tributarias que les incumben en sus aspectos material y formal, especialmente las relativas al plazo de un mes dentro del cual debe presentarse este documento a liquidación de todos los impuestos que lo gravan incluido el relativo al impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, así como de las consecuencias y sanciones de la posible inexactitud de sus declaraciones y de las afecciones legales y de las de su no presentación a liquidar en el plazo más arriba señalado.

Esta es la escritura que los señores comparecientes libremente aprueban, firman y otorgan previa lectura que de la misma y por su elección, les hice yo, la Notario, advirtiéndoles del derecho a hacerlo por sí mismos y del que no usan, la encuentran conforme con su voluntad, y se ratifican en su contenido. -----

Y yo, la notario, doy fe, de haberse observado las formalidades legales y de todo lo contenido en este instrumento público extendido