

=====

NÚMERO

COMPRAVENTA

Parte vendedora: DON ANTONIO VORMINA LOPEZ.

Parte compradora: DON MIGUEL ROBERTO MOLINA.

En **VALENCIA**, mi residencia, a **.

Ante mí, **ENRIQUE PEREZ PEREA** Notario de esta Ciudad y de su Ilustre Colegio,

COMPARECEN

DON ANTONIO VORMINA LOPEZ, mayor de edad, **, casad** el día ** bajo el régimen legal supletorio de **, vecin* de *, calle **, número **, puerta **.

Con D.N.I./N.I.F número **19434999-V**.

DON MIGUEL ROBERTO MOLINA, mayor de edad, empleado de banca, soltero, vecino de Barcelona, calle Piquer, número 36.

Con D.N.I./N.I.F número **48342853-N**.

Les identifico por los documentos de identidad aportados, **fotocopia de los mismos por mi obtenida, por testimonio de los incorporados a la presente, a solicitud de los otorgantes.

Constan las circunstancias identificativas de la documentación aportada y de sus manifestaciones.

INTERVIENEN

En su propio nombre y derecho.

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura de **COMPRAVENTA**, a cuyo efecto,

EXPONEN

I.- DON ANTONIO VORMINA LOPEZ, que es dueño, con carácter privativo, del 100% de la siguiente finca:

URBANA.- VIVIENDA, piso sin anejos sita en Valencia, calle Villanueva de Madrid, número 20, planta 4ª, puerta 21. Es del tipo G. Superficie útil cincuenta y cuatro metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados (94,43 m²). Linda, frente, piso puerta número 17 y patio de luces; derecha mirando a la fachada, rellano y hueco de escalera; izquierda, piso puerta número 15, correspondiente al zaguán señalado con el número 22 y patio de luces; y fondo, los generales del inmueble.

CUOTA.- Cero enteros y quinientas cuarenta y cinco milésimas de entero por ciento (0,545%)

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Valencia, número 10, al tomo 2922*, libro 777*, folio 145*, **finca número 50300**.

REFERENCIA CATASTRAL Y BASE GRAFICA.-

Número **5444203YA5754C0018DP**, según resulta de la Información Registral por mí, el Notario, obtenida a los efectos del art. 175 del Reglamento Notarial, **así como de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, dando fe, yo el Notario, de que el soporte papel incorporado de dicha certificación es traslado fehaciente del electrónico obtenido por medio telemático de la Oficina Virtual del Catastro, conforme establece el artículo 170 del Reglamento Notarial y que de

=====

unida a esta matriz.

A mi requerimiento, y, a los efectos del Art. 18.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, **el titular registral** manifiesta que la descripción realizada anteriormente conforme al Registro de la Propiedad coincide con la certificación catastral incorporada y con la realidad física de la finca objeto de la presente escritura.

Se notificará al CATASTRO la alteración de la titularidad, e incorporaré a esta matriz la comunicación del inicio del procedimiento.

La finca forma parte de un edificio sito en Valencia, calle Villanueva de Madrid, numero 20 sin que obren más datos del título exhibido, por lo que los interesados se remiten, en cuanto a su descripción extensa, a lo que consta ya en los libros del Registro de la Propiedad, por lo que se da aquí reproducida a todos los efectos.

TITULO.- Le pertenece el pleno dominio con carácter privativo por herencia de doña Rosa Amparo Lopez, fallecida el día 9 de agosto de 2016 y solemnizada en virtud de escritura autorizada por el notario de Valencia, don Pedro pascual de Amor, el día 14 de diciembre de 2016, numero 2.321 de protocolo, sin que me exhiban copia autorizada el título de adquisición.

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.- Las que resultan de la nota simple informativa registral que quedará incorporada a esta matriz, a la que desde aquí se hace remisión expresa.

CARGAS.- La asevera libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de las que resultan de la nota simple informativa registral que quedará incorporada a esta matriz, a la que desde aquí se hace remisión expresa.

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO.- No consta en la información registral incorporada a esta matriz, a la que desde aquí se hace remisión expresa, que haya ningún documento presentado o pendiente de despacho que afecte a la finca objeto de la presente.

SITUACIÓN URBANÍSTICA.- Conoce y acepta la parte compradora la situación física y urbanística de la finca que adquiere. Expresamente hace constar la parte vendedora que no le consta ninguna circunstancia urbanística que afecte ni al inmueble que transmite ni al edificio del que forma parte.

ARRENDAMIENTOS.- La parte transmitente la asevera libre de inquilinos.

RESIDENCIA HABITUAL.- La parte vendedora asevera bajo su responsabilidad, que la vivienda descrita no es su domicilio habitual ni el de su familia.

INFORMACIÓN REGISTRAL.-

La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas en la forma expresada en los párrafos anteriores, resultan de las manifestaciones de la parte vendedora, y de la nota informativa del Registro de la Propiedad, que yo, el Notario, tengo a la vista, que dejo protocolizada con esta matriz, a solicitud de los otorgantes.

=====

GASTOS DE COMUNIDAD.- Yo, el Notario, advierto a los otorgantes de la obligación contenida en el artículo 9 de la Ley 49/1960 de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, tras la reforma realizada por la Ley 8/2013 de 26 de junio.

En relación con los gastos generales de la Comunidad de Propietarios y los derivados de obras de conservación y mejora del edificio. La parte transmitente manifiesta bajo su responsabilidad:

1.- Que al día de hoy se halla al corriente en su pago y que no existen derramas aprobadas.

2.- Que el transmitente aporta certificación en la forma prevista en esta disposición sobre el estado de deudas con la Comunidad, me requiere lo una a esta escritura, fotocopia del mismo por mí obtenida, por testimonio dejo incorporado a la presente, a solicitud de los otorgantes.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para el caso de que el certificado aportado por la parte vendedora, no reúna los requisitos legales exigidos por el art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, la parte compradora me exonera de forma expresa a mí, el Notario, de la obligación, de no autorizar esta escritura sin dicho certificado, y al transmitente de aportarlo. Esta exoneración no modifica la obligación que expresamente asume la parte vendedora, de responder frente a la Comunidad de Propietarios de los gastos que le sean legalmente exigibles y que se adeuden a fecha de la firma de la presente, con entera indemnidad para la parte compradora.

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.-

La parte vendedora me exhibe para su entrega a la parte compradora el Certificado de Eficiencia Energética exigido por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, testimonio por mí obtenido a solicitud de los otorgantes de referido certificado dejo incorporado a la presente.

II.- En virtud de lo que antecede,

OTORGAN

PRIMERO.- DON ANTONIO VORMINA LOPEZ, VENDE a DON MIGUEL ROBERTO MOLINA, que **COMPRA**, con carácter privativo, el 100% de la finca descrita en la exposición, libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de contribuciones, gastos de comunidad, e impuestos, por el precio de **CIEN MIL EUROS (€ 100.000)** que la parte vendedora confiesa recibidas de la parte compradora, por lo que otorga a su favor carta de pago.

IDENTIFICACIÓN MEDIOS DE PAGO: El pago del precio se realiza, según manifiestan:

- **Con anterioridad a este acto:**

La cantidad de DIEZ MIL EUROS (€ 10.000) mediante transferencia.

- **En este acto:**

La cantidad de NOVENTA MIL EUROS (€ 90.000), mediante transferencia en cuenta, fotocopia del comprobante del**os mismo**s por mí obtenida, por testimonio dejo incorporado*s a la presente, a solicitud del*os otorgante*s.

=====

***La parte compradora manifiesta que el código de cuenta con cargo a la cual se aportan los fondos para el libramiento del**os presente*s documnto bancario*s es **.

SEGUNDO.- GASTOS.

Los gastos, impuestos y arbitrios que se originen y deriven del presente otorgamiento serán satisfechos **por las partes CON ARREGLO A LEY****, incluso el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

SITUACIÓN FISCAL RESPECTO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Respecto de lo que establece el artículo 64.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, hago constar que los otorgantes de esta escritura, y especialmente la parte adquirente, me dicen que conocen la situación fiscal derivada del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en lo que afecta al objeto del negocio jurídico formalizado en este instrumento, rogándome explícitamente que no recabe información por mi parte pues se tienen por bien y suficientemente informados, preponderando su interés recíproco en llevar a cabo sin dilación este otorgamiento, y exonerándome de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de todo ello.

No obstante, advierto a los otorgantes que los bienes transmitidos quedan afectos al pago de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en aplicación del régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria.

APODERAMIENTO ESPECIAL

Los otorgantes del presente documento otorgan mandato expreso a GESTORIAL S.L., provista de C.I.F nº B65745322 y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza del Ayuntamiento 5, Valencia para que en relación a los hechos imponible contenidos en la presente escritura o en otras derivadas de la misma, y como representante de los sujetos pasivos, pueda practicar las declaraciones, autoliquidaciones tributarias y documentación complementaria exigidas por la legislación vigente, ante la Administración Central, Autonómica o Municipal y todo ello hasta conseguir la inscripción de la presente en el Registro de la Propiedad o mercantil. Este mandato comprende todas las atribuciones necesarias para el cumplimiento de todas las obligaciones fiscales, catastrales, notariales, registrales y administrativas en general del sujeto pasivo.

Esta representación incluye la interposición de recursos o reclamaciones, recepción de comunicaciones, desistimientos de ellos, renuncia de derechos, asunción o reconocimiento de obligaciones en nombre del obligado tributario solicitando devolución de ingresos indebidos o reembolso, recibir notificaciones y liquidaciones de honorarios notariales y los restantes supuestos en que sea necesaria la firma del obligado tributario en los procedimientos regulados en la Ley General Tributaria.

=====

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.-

La copia autorizada electrónica será remitida al Registro competente, en la forma determinada en el art. 249 del Reglamento Notarial, interrumpiendo el proceso con la recepción digital de la Notificación Registral Fehaciente del asiento de presentación.

A estos efectos, se considera como presentante de este título, por designación de los interesados, al mandatario-apoderado antes indicado.

COMUNICACIÓN A LOS EFECTOS DEL PAGO DEL IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

Real Decreto Legislativo 2/2004 de cinco de marzo.- De conformidad con su artículo 110, advierto a los otorgantes de las obligaciones de presentación y, en especial al sujeto pasivo de la obligación de pago en el plazo legal a contar desde la fecha de este otorgamiento.

La parte adquirente, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria me requiere de conformidad con 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 para que remita copia simple de la presente al Ayuntamiento correspondiente, bien sea por correo certificado o bien mediante correo notarial corporativo bajo mi firma electrónica, incorporando a la presente el resguardo acreditativo de mi actuación.

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

De conformidad con lo que previene Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los comparecientes, según intervienen, y en el caso de estimarse oportuno, **SOLICITAN DEL SR/A. REGISTRADOR/A DE LA PROPIEDAD**, la inscripción de la presente, de conformidad con la descripción que obra en los libros a su cargo, para el caso de que albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y para cualquier otro caso, o no haber plena correspondencia con la identidad de la finca en los términos establecido en el artículo 45 del texto Refundido de la Ley del Catastro 1/2004, de 5 de marzo.

COMUNICACIÓN AL CATASTRO POR EL NOTARIO Y EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

De conformidad con lo previsto en los artículos (i) 14 a) y 36.3 del Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y (ii) 29 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Catastro Inmobiliario, las Partes solicitan expresamente al Notario autorizante de la presente Escritura así como al Registrador de la Propiedad que resulte encargado de su calificación que, de acuerdo con los términos, alcance y plazos previstos en la citada normativa, realicen (ambos) la correspondiente comunicación al Catastro de los negocios jurídicos contenidos en la presente Escritura para que, con ello, pueda tener lugar

=====

la correspondiente actualización de los datos catastrales relativos al Inmueble.

Así lo dicen y otorgan.

Protección de datos.- Identifico a la parte compareciente por su documentación de identidad antes consignada, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando la parte compareciente informada de lo siguiente:

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.

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

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Valencia 46004, calle Jorge Juan, número 24, 1ª. Asimismo, 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 3/2018, de 5 de diciembre](#), de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (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.

Hago las reservas y advertencias legales, en particular:

- **A efectos fiscales** advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias 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.

En especial advierto,

- de los plazos dentro de los cuales deben los sujetos pasivos presentar este documento a liquidación de los impuestos que del mismo se devenguen.

- de la afección del objeto de esta escritura al pago de los impuestos correspondientes.

- de la responsabilidad en que se puede incurrir en caso de no efectuar la presentación a los mismos.

- de la trascendencia de sus manifestaciones al amparo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

- de la necesidad de acreditar la autoliquidación, declaración del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), o en su caso la comunicación de la presente transmisión al Ayuntamiento correspondiente de conformidad con la letra b) del apartado 6 del art. 110 del texto Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, sin la acreditación de lo cual, no se podrá obtener la inscripción de la presente transmisión en el Registro de la Propiedad.

- Advierto expresamente a los otorgantes de las consecuencias fiscales derivadas de la **COMPROBACIÓN DE VALORES DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**, por parte de la Administración, sobre los declarados en la presente escritura.

- **A efectos catastrales**, Yo, el Notario, advierto a los otorgantes la obligación contenida en los artículos 38, 40, 41 y 42 del Real Decreto legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como las sanciones previstas en la misma para caso de incumplimiento.

Expresamente advierto a los otorgantes sobre las deudas pendientes, caso de que existieran, por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble que se transmite, así como sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, cuando tal obligación subsista por no haberse aportado la referencia catastral del inmueble, conforme al párrafo tercero del artículo 43 del Real Decreto legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de las declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 del citado Real Decreto legislativo 1/2004 de 5 de marzo. Y advierto expresamente, sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurrir por la falta de presentación de declaraciones.

- **Y a efectos registrales, no obstante lo dispuesto en el apartado**

=====

“información Registral”, advierto Yo, el Notario, expresamente a los comparecientes, que sobre la información obtenida prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento Notarial (redacción R.D. 45/2007, de 19 de enero), yo, el Notario, hago constar:

1.- Que, por imposibilidad técnica, el conocimiento de la titularidad y estado de cargas de la finca, no se ha efectuado por medios telemáticos.

2.- Que, la titularidad y estado de cargas, resulta de la citada información registral del Registro de la Propiedad, solicitada con arreglo al Art. 175.4 del citado Reglamento.

3.- Que advierto, expresamente, a las partes, de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los Libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización.

Los otorgantes -previamente autorizados por mí para ello- me aseguran que han leído por sí mismo esta escritura, de la que han tenido a su disposición borrador previo, y que la encuentran conforme en todo, releyéndola yo con ellos, no obstante, e instruyéndoles sobre su contenido, efectos y consecuencias de sus pactos, manifestando por su parte que se tienen por debidamente atendidos e informados por mí del contenido de este instrumento al que prestan su libre consentimiento, y firman conmigo.
