

MODELO II

NUMERO

COMPRAVENTA

En SANTA CRUZ DE TENERIFE, mi residencia
a

Ante mí, **INMACULADA ESPIÑEIRA SOTO,**
Notario del Ilustre Colegio de Canarias, con
residencia en la localidad de la fecha,-----

COMPARECEN

POR LA PARTE VENDEDORA:

DON DIEGO

POR LA PARTE COMPRADORA:

DON JUAN,

Doña CANDELARIA

Identifico a los señores comparecientes
por sus documentos de identidad indicados.--

Constan sus circunstancias personales de sus manifestaciones. -----

INTERVIENEN: El primero, en nombre y representación, como administrador único de **La Compañía Mercantil "XYZ SL"**, de nacionalidad española, con domicilio en 38000 Santa Cruz de Tenerife, Calle Canarias número 1, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de *** Don** el día*** bajo el número** de protocolo. Inscrita en el registro mercantil de esta provincia en la Hoja TF-*, folio *, del Tomo * de la Sección General, inscripción 1ª

Tiene el CIF B000000000. -----

Ejerce esta representación como **administrador único**, cargo para el que fue nombrado por tiempo indefinido en la escritura de constitución de la entidad, cuya copia autorizada tengo a la vista. ----

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden social, yo, el Notario, HAGO CONSTAR que a mi juicio, según

resulta de la escritura pública reseñada, compareciente se encuentra suficientemente facultado para **VENDER BIENES INMUEBLES**, así como para formalizar todos los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública, como representante orgánico de la entidad.-----

Manifiesta: Que se encuentra en el ejercicio de su cargo y que no ha experimentado variación la capacidad y personalidad jurídica de la entidad representada, ni sus datos identificativos y especialmente los relativos al objeto social que es el estudio y gestión de proyectos de inversión, búsqueda de su financiación, asesoramiento a empresas, estudio de marketing y viabilidad. La promoción y construcción inmobiliaria, por cuenta propia o ajena y la compraventa y arrendamiento, excepto el arrendamiento financiero, de bienes inmuebles.-----

DON JUAN y Doña CANDELARIA**** en su propio nombre y derecho. -----

Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad y legitimación suficiente para el otorgamiento de la presente escritura de **COMPRAVENTA** y -----

EXPONEN

I.- Que la entidad **"XYZ, SL"**, es titular, en pleno dominio, del siguiente inmueble, sito en el término municipal de Arona: -----

URBANA.- URBANA: FINCA NUMERO CIENTO SIETE: APARTAMENTO 3, en la planta tres del Bloque B del Complejo "VAMOS A LA PLAYA", en la calle Canarias número 8, hoy 10, término municipal de ARONA. Tiene de superficie construida cerrada CINCUENTA METROS, CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS, distribuida en estar-comedor con cocina y un dormitorio y un cuarto de baño, más una terraza de TRECE METROS TRECE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: frente, **; derecha entrando, **; izquierda, **; y fondo, **. --

CUOTA- Se le asigna una cuota de participación: cero enteros veintidós

centésimas sobre cien (0,22%).-----

TITULO.- El que resulta de la escritura de Obra nueva y división horizontal, autorizada ante el Notario de*** Don**, el día **, número ** de protocolo.-----

INSCRITA al Folio ** del Tomo ** del Archivo, Libro ** de Arona, Finca número **.

VALOR.- CIENTO QUINCE MIL EUROS. -----

-

REFERENCIA CATASTRAL.- Del documento catastral aportado por la parte vendedora último recibo del IBI deduzco testimonio yo, el Notario, que protocolizo uniéndolo a esta matriz, así como incorporo certificación catastral descriptiva y gráfica por mí obtenida, y del que resultan los dos siguientes datos catastrales identificativos:-----

REFERENCIA CATASTRAL: *** YK-----

NUMERO FIJO: **. -----

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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS.- Manifiesta la parte vendedora que la finca está Libre de cargas y gravámenes y afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse derivadas del Sistema de Autoliquidación del Impuesto. -----

Libre de arrendatarios y ocupantes; al corriente en el pago de impuestos y arbitrios de todo tipo, así como de cuotas por razón de la comunidad, y especialmente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, según asevera la parte vendedora. Con relación a este impuesto, yo, el Notario advierto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.1 del **Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo**, que 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. A estos efectos, y yo notario, advierto expresamente a los comparecientes sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias.-----

INFORMACION REGISTRAL.- A los efectos del contenido del Real Decreto 1.558/92 de 18 de diciembre y artículo 175 del Reglamento Notarial, yo el Notario, hago constar que por imposibilidad técnica, no he podido acceder

por vía telemática a los asientos registrales de la finca descrita, por lo que conforme establece el punto 4º de dicho artículo 175 del R.N., he solicitado del Registro de la Propiedad de Arona, información registral, obtenida con fecha *** de dicho registro, alusiva a la finca descrita, en el que constan todas las circunstancias de petición e información adecuadas. -----

Yo, el Notario, hago la advertencia expresa a los otorgantes de que prevalece sobre la manifestación de los comparecientes, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada o telemática de esta escritura. -----

GASTOS DE COMUNIDAD.- La parte vendedora declara hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la Comunidad de Propietarios, aportando como justificantes de ello, certificación expedida con fecha... por el secretario de la Comunidad, Don **, con el visto bueno de la Sra. presidenta, Doña **, que incorporo a esta matriz. -----

No obstante, le advierto a la parte compradora que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9, apartado 1, letra e, de la Ley de Propiedad Horizontal, el inmueble adquirido responde de las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios, para el sostenimiento de los gastos generales de 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 el año natural inmediatamente anterior, y que el inmueble adquirido estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.-----

RADICACION, ELEMENTOS COMUNES Y NORMAS DE LA COMUNIDAD.- Los particulares relativos a tales extremos, manifiestan la parte compradora conocerlos y aceptarlos en su integridad, sometiéndose expresamente a los mismos.-----

II.- Que, en virtud de cuanto antecede, los señores comparecientes, según intervienen, llevan a cabo la compraventa pretendida, con arreglo a las siguientes, -----

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La entidad mercantil "**XYZ, SL**", según está representada, **VENDE Y TRANSMITE**, el pleno dominio, del inmueble descrito en el antecedente I de esta escritura, con todos sus anexos e integrantes, en la situación de cargas expresada bajo el epígrafe anterior correspondiente, libres de arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones de todo tipo, así como de cuotas por razón de la comunidad, a **Don JUAN ** y DOÑA CANDELARIA*****, que lo **COMPRAN Y ADQUIEREN**, por mitad en común y proindiviso. -----

SEGUNDA.- El precio fijado para esta transmisión es el de **CIENTO QUINCE MIL EUROS** que la parte transmitente confiesa haber recibido, de manos de la parte compradora, a la que formaliza la más completa y eficaz carta de pago. -----

Conforme a la vigente legislación de medidas para la prevención de fraude fiscal, los señores comparecientes hacen constar que el precio de la presente compraventa se ha satisfecho de la siguiente manera:

La cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000 euros), el día uno de febrero de dos mil diez, en efectivo metálico.-----

La cantidad de CIENTO DIEZ MIL EUROS, en este acto, mediante cheque bancario nominativo a favor de la entidad vendedora con cargo a la cuenta bancaria número *****

Incorporo testimonio del cheque. -----

TERCERA.- Manifiesta la parte compradora, que conoce las Normas y Estatutos por lo que se rige la Comunidad de Propietarios del Edificio donde ubica la finca objeto de esta escritura a los que se somete expresamente y que constan en la escritura invocada como título.-----

CUARTA.- Se solicita la exención del Impuesto de Transmisiones correspondiente a este contrato por tratarse de una venta empresarial y haber cobrado y repercutido la parte vendedora a la parte compradora, el correspondiente Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), al cinco por ciento, ascendente a CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS que el comprador satisface al vendedora mediante cheque bancario nominativo con cargo a la cuenta... y del que se deduce fotocopia para incorporar a esta matriz. La presente cláusula sirve de recibo y carta de pago para la parte compradora, en cuanto a este concepto impositivo. -----

QUINTA.- Se pacta, expresamente, que todos los gastos e impuestos que se deriven por el presente otorgamiento, serán de cuenta y cargo de la parte compradora, **excepto** el Impuesto Municipal sobre Incremento de Valores de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será a cargo de la parte vendedora, conforme a la Ley.-----

PRESENTACION TELEMÁTICA. -----

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, el Notario autorizante expedirá copia autorizada electrónica de este instrumento público y la presentará telemáticamente en el registro competente, a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado, interesándose del registrador que dé curso al procedimiento registral, de conformidad con lo dispuesto en el citado precepto y sus concordantes de la misma Ley y de la Ley Hipotecaria y su Reglamento de ejecución.-----

Sin perjuicio del carácter de presentante (por mandato legal) del Notario autorizante, de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2004 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial y la Resolución

de la DGRN de 4 de junio de 2007 entre otras VINCULANTES, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001, LOS OTORGANTES: -----

a) Designan como representante a *, con C.I.F. numero *, y con domicilio a efectos de notificaciones en *; teléfono *.-----

b) Y además, confieren mandato y en cuanto fuere preciso poder expreso al representante nombrado para que, ateniéndose al contenido de esta cláusula, efectúe cuantos trámites fueren precisos hasta obtener la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad, y en especial, para la liquidación telemática o en soporte papel del mismo, la acreditación ante el Registro del pago del impuesto, de forma presencial o telemática, la recepción de notificaciones en el domicilio indicado bajo la letra a) anterior, y la aportación del traslado a papel del mismo, expedido por el Notario autorizante, para la consignación de la nota de despacho por el Registro competente, sin

perjuicio siempre de lo dispuesto por el artículo 112 citado, sobre notificación al Notario autorizante.-----

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, con la única y exclusiva finalidad de su remisión al Registro, a efectos de causar el asiento de presentación y posterior inscripción del negocio formalizado.-----

Se solicita, por razones de economía procesal y en beneficio del usuario de los servicios notariales y registrales, la calificación del título global y unitaria, de su conformidad con los artículos 285.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento, de modo que se incluya en la misma cualquier defecto apreciado, aunque sea la falta de acreditación de la autoliquidación tributa-

ria, de conformidad con la Resolución de la DGRN de 31 de enero de 2007.-----

El Registrador podrá trasladar a soporte papel la copia autorizada electrónica para incorporarla a sus expedientes o archivos, quedando, por tanto en todos los demás casos, prohibida su exhibición, cese o circulación, y la certificación de su contenido.

RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES.- Hago las reservas y advertencias legales, en especial y expresamente, advierto: -----
-

A) 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. -----

B) PLUS-VALÍA.- De acuerdo con el Artículo 110 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, advierto a la parte vendedora, de su obligación de presentar declaración, y a la parte compradora, de representar comunicación, en el plazo de treinta días hábiles

en el Ayuntamiento correspondiente a los efectos de la oportuna liquidación.-----

C) REGISTRO.- Por último, les advierto sobre las consecuencias de la falta de inscripción del presente documento en el Registro de la Propiedad.-----

D) TRATAMIENTOS DE DATOS.- Los datos de los otorgantes e intervinientes, serán incorporados a los ficheros existentes en la Notaría. Su finalidad es realizar la formación del presente documento público, su facturación y su posterior seguimiento, la realización de remisiones de obligado cumplimiento y las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial y la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal. El titular de los mismos podrá ejercer los de-

rechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en esta Notaría, sita actualmente en ***

----- **OTORGAMIENTO** -----

1.- Lectura. En uso de su derecho los comparecientes han procedido a la lectura, por sí mismos, de la presente escritura y yo, notario, se la he leído y explicado a los comparecientes. -----

2.- Consentimiento. Enterados por la lectura y por mis explicaciones verbales, consenten y se ratifican en su contenido. Expresamente, doy fe, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes. -----

3.- Firma. Y la firman, conmigo el Notario. -----

----- **AUTORIZACIÓN** -----

Y la autorizo yo, el Notario, que de su contenido, de identificar a los comparecientes a través de sus reseñados documentos de identidad y de que el

consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad informada de los otorgantes, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, que dejo extendido sobre estos ** folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie **, números ** y sus siguientes, en orden correlativo de numeración, DOY FE.