



D.ª de las MERCEDES SÁNCHEZ CAZORLA

NOTARIO

N.I.F.: 24.170.136 P

Paseo del Ahílo, 3 Bajo

18697 - ALMUNÉCAR (Granada)

Tel: 958 43 11 40 Fax: 958 88 14 14

— ESCRITURA DE COMPRAVENTA —

NUMERO

En ALMUNÉCAR, mi residencia, a

ANTE MÍ: MARÍA de las MERCEDES SÁNCHEZ CAZORLA, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía,

-----COMPARECEN: -----

DE UNA PARTE (como vendedores):

DON JOSÉ, y su esposa **DOÑA ANTONIA**, mayores, jubilado, y ama de casa, de nacionalidad española, casados en régimen legal supletorio de gananciales, vecinos de Almuñécar, 18690 (Granada), con domicilio en Avenida con Documentos Nacionales de Identidad números e igual NIF.

Y, DE OTRA PARTE (como compradores, quienes manifiestan conocer, entender y hablar suficientemente el idioma español para este acto):

DON HAROLD y su esposa **DOÑA KATRINA MARY**, mayores de edad, jubilados, de nacionalidad británica, casados en régimen de separación de bienes, que es el usual en su país de origen, residentes en / con domicilio en calle de la código postal con pasaportes británicos números , válidos hasta el 5 de Agosto de 2025, y 15 de Mayo de 2020, respectivamente.

Tienen los NIF/NIE números y , respectivamente.

Acreditan su condición de residentes en España, mediante dos **Certificados del Registro de Ciudadano de la Unión**, expedidos por el encargado del Registro Central de Extranjeros en la Comisaría de Policía de Motril, de fecha 28 de Julio de 2008, que se incorporan por fotocopia a esta matriz.

INTERVIENEN: En su propio nombre y derecho.

—CAPACIDAD Y CALIFICACIÓN—

Los comparecientes me exhiben sus documentos de identidad reseñados en los que aparecen sus nombres, apellidos, fotografías y firmas, que coinciden con los suyos por cuyo medio supletorio les identifico.

Tienen, a mi juicio, capacidad legal suficiente,



para otorgar la presente escritura de **COMPRAVENTA**, y al efecto, -----

----- **EXPONEN:** -----

1/ Que **DON JOSÉ [REDACTED]**, y su esposa **DOÑA ANTONIA [REDACTED]**, son dueños y titulares reales, jurídicos y registrales del pleno dominio, con carácter ganancial, de la siguiente finca: -----

FINCA DE ALMUÑÉCAR REGISTRAL N°: [REDACTED], C.R.U.: [REDACTED] Rústica: SUERTE DE TIERRA DE SECANO, EN EL PARAJE, BARRANCO DE CABRIA, TERMINO DE ALMUÑÉCAR, es la parcela 81 del polígono 35 del Catastro, de cabida de veintiséis áreas, treinta y tres centiáreas, que linda: Norte, Don Eusebio Castillo Villa Sur, Don Miguel Martín López; Este, antigua carretera -Estado M. Fomento Aena-; Oeste, barranco -Estado M. Medio Ambiente Confederación Hidrográfica del Sur-Dentro de su perímetro hay construida UNA VIVIENDA, compuesta de una sola planta de alzada, distribuida en

varias dependencias, con una superficie total construída de ciento cincuenta y un metros cuadrados, más un porche descubierta de ochenta metros cuadrados. Ocupando en el solar una superficie construída de doscientos treinta y un metros cuadrados.-----

TITULO: El de Compraventa, en virtud de escritura otorgada en Almuñécar, el 6 de Septiembre de 2010, protocolo número 1.006, del Notario Don Carlos Fernández Guzmán, inscrito al Tomo **████**, Libro **██**, Folio **██**, inscripción 3ª del Registro de la Propiedad de Almuñécar.-----

La parte vendedora no presenta el citado título, haciendo yo el Notario las advertencias correspondientes, y redactandose la presente escritura en base a nota simple informativa del Registro de la Propiedad.-----

II/ MANIFESTACIÓN DE LOS COMPARECIENTES: En relación con la finca objeto de la presente Escritura Pública manifiestan los comparecientes bajo su responsabilidad, lo siguiente:-----

1) CALIFICACIÓN DE LA FINCA: La suerte de tierra descrita conserva su naturaleza rústica y que su transmisión no constituye hecho imponible según Ley 39/88, y la vivienda descrita conserva su naturaleza urbana, y no se encuentra incluida en ningún área de



tanteo o retracto urbanístico. -----

2) SITUACIÓN POSESORIA: Libre de arrendatarios, ocupantes, y aparceros desde hace más de seis años. -----

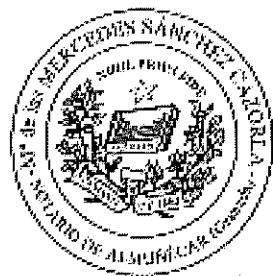
3) IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.-
El/los transmitentes declaran hallarse al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La parte adquirente, que afirma conocer el estado de deudas del/de los inmueble/s objeto de la presente, así como de las consecuencias que podrían derivarse para en caso de que existiesen deudas no satisfechas, me exime a mí, el Notario de solicitar información sobre el estado de deudas a que se refiere el artículo 64.1 del Real Decreto Legislativo 2/2.004 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y se da por satisfecho con las manifestaciones de la parte transmitente. -----

Yo, el Notario, les advierto expresamente de la afección del/de los inmueble/s al pago de deudas de IBI, tal como resulta de lo dispuesto en el Artículo

64.1 del citado Real Decreto Legislativo, así como de la susceptibilidad de exigencia por derivación para el adquirente en cuanto a las deudas existentes, previos los requisitos procedimentales oportunos. _____

4) REFERENCIA Y CERTIFICACIÓN CATASTRAL.- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (tierra), y ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (vivienda), que resultan de la **certificación catastral descriptiva y gráfica** de la tierra obtenida por mí telemáticamente de la Oficina Virtual del Catastro, y del Certificado Catastral Telemático de la vivienda obtenido de la misma Oficina Virtual. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, modificado por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, **se incorporan** a la presente tanto la mencionada certificación como el mencionado certificado. _____

Me aseguran los transmitentes que corresponden a la finca descrita (tierra y vivienda). Dado que no existe plena concordancia entre los datos que constan en la certificación y en el certificado y los del título previo, incorporo las indicadas referencias catastrales **como inexactas**. En cualquier caso, habiéndose cum-



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

5) CARGAS, GRAVÁMENES, Y LIMITACIONES:-----

A) La parte transmitente manifiesta que la finca descrita no tiene cargas ni gravámenes de clase alguna ni está afecta a gastos, condiciones ni prohibiciones, y al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, no existiendo deudas Pendientes.-----

B) **GASTOS DE COMUNIDAD DE REGANTES:** Manifiestan asimismo los propietarios que la finca está al corriente en los gastos o derramas de la Comunidad de usuarios, de la que forma parte. A efectos de su acreditación, no se me entrega la certificación del administrador de la comunidad con el visto bueno del presidente legalmente prevista, **de lo que le exonera la parte adquirente.** La otra parte se da por satisfecha con la información de que ya dispone al respec-

lo.——

C) La parte Adquirente manifiesta que conoce la situación registral y jurídica de la finca descrita.——

D) INFORMACIÓN REGISTRAL EXCEPCIONALMENTE, y ante la imposibilidad técnica de acceder por mí el Notario a través de medios telemáticos al Registro de la Propiedad en los términos previstos en la Ley Hipotecaria y de conformidad con la nueva redacción del artículo 175 del Reglamento Notarial, R.D. 45/2007, dejo unido a la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA del Registro de la Propiedad de ALMUÑÉCAR, expedida el 28 de Noviembre de 2016, a virtud de lo solicitado mediante escrito remitido al Registro de la Propiedad con el sello de mi Notaria, por medio de telefax, que expresamente leo a los comparecientes, y que dejo unida a ésta matriz, coincidente con lo anteriormente expuesto, en cuanto a la descripción, titularidad y cargas de la finca antes descrita, advirtiéndoles 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, todo lo cual se ha hecho saber previamente a los otorgantes, advirtiéndoles que la misma no cierra el



Registro de la Propiedad ni constituye reserva de rango alguno a favor de la parte adquirente.

E) **SOLICITUD REGISTRAL.-** Solicitan los señores comparecientes del señor/a Registrador/a, que practique los asientos oportunos en los libros de su cargo, y que tras informarles yo, el Notario envió copia electrónica al Registro de la Propiedad de Almuñécar, a través del Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado, conforme al artículo 196 y 249,2 del Reglamento Notarial.

Del citado envió así como de la comunicación del Registro de la Propiedad dejaré constancia en la presente matriz mediante diligencia.

Se considera como presentante de este título a MARETRA, S.L., con [REDACTED], con domicilio a efectos de notificaciones en [REDACTED]

En caso de no ser posible la presentación telemática de la presente escritura, solicitan de mí el Notario la presentación por vía de telefax al Registro de

la Propiedad de la misma.-----

----- ESTIPULACIONES:-----

PRIMERA.- DON JOSÉ [REDACTED]
[REDACTED] y su esposa DOÑA ANTONIA [REDACTED]
[REDACTED] VENDEN a DON HAROLD [REDACTED]
[REDACTED] y a su esposa DOÑA KATRINA MARY [REDACTED]
[REDACTED] que COMPRAN Y ACEPTAN, POR MI-
TAD Y PROINDIVISO, la finca descrita en el EXPO-
SITIVO I, de esta escritura, con cuanto le sea neceso-
rio y dependiente, por el precio de [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]), que
se abona como sigue:-----

a) La cantidad de [REDACTED], mediante las
dos siguientes transferencias bancarias:-----

//Transferencia de [REDACTED] emitida el día [REDACTED]
[REDACTED]-----

//Transferencia de [REDACTED] emitida el día [REDACTED]
[REDACTED]-----

//*La partes, según intervienen, manifiestan, bajo
su responsabilidad y advertidos por mí el notario de su
trascendencia, que los datos correspondientes a los có-
digos de las respectivas cuentas de cargo y abono, son
los siguientes:-----

Código de la cuenta de cargo: [REDACTED]



██████████.

Código de la cuenta de abono: ██████████

██████████.

Se une a esta matriz fotocopias de los justificantes bancarios del abono correspondiente. _____

b) Y el resto del precio por importe de ██████████, mediante los dos siguientes cheques bancarios que se unen por fotocopia a esta matriz: _____

//Cheque nominativo al vendedor por importe de

██████████.

//Cheque nominativo a la agencia inmobiliaria Tropicana Estate, S.L. por importe de ██████████
ros, para el pago de la comisión inmobiliaria. _____

//“La parte que realiza el pago, según interviene, manifiesta, bajo su responsabilidad y advertida por mí el notario de su trascendencia, que el código de la cuenta con cargo a la cual se han aportado los fondos para el libramiento de dichos documentos de pago, es el siguiente: código ██████████”. _____

► CARTA DE PAGO: Los vendedores otorgan

carta de pago del precio correspondiente.-----

► **PROFESIONALES:** Hacen constar las partes, que la/s cuenta/s de cargo y/o abono que no son de titularidad de los adquirentes y/o transmitentes corresponden a los profesionales que intervienen en la operación por cuenta de interés de los adquirentes y/o transmitentes.-----

► **TITULARIDAD REAL.-** Los compradores declaran expresamente que tras dicha adquisición son los titulares reales-jurídicos de la finca adquirida en la presente escritura.-----

SEGUNDA.- Yo el Notario advierto expresamente a los Sres. comparecientes de lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Real Decreto 1093/1997 de fecha 4 de julio, y en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, considerándose "actos relevadores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individua-



lizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.-

TERCERA.- GASTOS: Todos los gastos, impuestos, y aranceles que se originen por el otorgamiento de esta escritura, serán de cuenta de los compradores, salvo el impuesto municipal sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, si lo hubiere, y el Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.' 2016), que serán de cuenta de los vendedores.-----

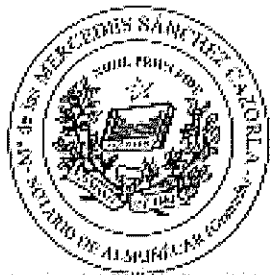
CUARTA.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.- La parte vendedora me exhibe en este acto, el CERTIFICADO DE EFICACIA ENERGÉTICA A QUE SE REFIERE EL REAL DECRETO 235/2013 DE 5 DE ABRIL, y se le entrega a la parte compradora, en mi presencia, debidamente inscrito en el Registro Andaluz de Certificados, y del que se une a esta matriz fotocopia de la primera hoja del Anexo I.—

QUINTA.- PLUSVALÍA MUNICIPAL.- A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el

pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. _____

Daré cumplimiento a este requerimiento, mediante la presentación de la escritura en el Ayuntamiento correspondiente, bien mediante el envío por correo postal certificado, incorporando por testimonio el correspondiente resguardo, bien mediante la remisión por correo electrónico corporativo, con mi firma electrónica notarial, bien telemáticamente con firma electrónica bajo la cobertura normativa que brinda a la Federación la Disposición Adicional Quinta de la Ley 7/1985 de Bases de la Administración Local, y concretamente el número 3 apartado 3 de la indicada norma, y dentro del Convenio suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado. _____

Yo el notario advierto de la sujeción al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("plusvalía municipal"). Si la transmisión



es onerosa, el sujeto pasivo y la obligación de liquidación corresponden al transmitente, y si es lucrativa corresponden al adquirente. Se producirá el cierre registral mientras no se acredite tal liquidación, salvo que se acredite haber comunicado el hecho imponible conforme al art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Advierto expresamente la sujeción al IIVTNU, el plazo para presentar la declaración (treinta días hábiles para actos inter vivos; y de seis meses para actos mortis causa a contar desde el devengo) y las responsabilidades en que incurriría en caso de falta de presentación.

SEXTA.- Inscripción parcial.- Los comparecientes, solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad, la inscripción parcial de esta escritura, caso de que alguna de sus cláusulas contenidas en la misma, no fuere inscribible o impida su inscripción, de acuerdo con la legislación vigente y de los antecedentes del Registro, a los efectos del artículo 19bis de la Ley Hipotecaria.—

SÉPTIMA.- APODERAMIENTO.- Los otorgantes comparecientes, apoderan a **DON BERNARD CLAUDE ANDRÉ** [REDACTED], mayor de edad, de nacionalidad española, comercial, casado, vecino de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED] con Documento Nacional de Identidad número [REDACTED] e igual NIF, para que pueda rectificar, subsanar, complementar o aclarar esta escritura, en los términos que fueran necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, siempre que tales escrituras se remitan a la calificación de este documento, por el Sr. Registrador de la Propiedad y tengan como fin la inscripción del presente título en dicho Registro. Este apoderamiento quedará nulo y sin efecto alguno, una vez inscrita la escritura en dicho Registro de la Propiedad, habida cuenta de que se otorga únicamente al efecto de tal inscripción. —

--OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN--

PREVENCIÓN BLANQUEO DE CAPITAL:

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuya constancia queda reflejada en la presente escritura. —

También hago constar, que conforme al art. 5, he



obtenido información de los comparecientes, sobre el propósito e índole prevista de la relación de negocios, a fin de conocer la naturaleza de su actividad profesional o empresarial, aplicando los procedimientos habituales establecidos para la verificación de las actividades declaradas por los clientes. Procedimientos que han tenido en cuenta el diferente nivel de riesgo, y que se han basado en la obtención de los clientes de documentos que guarden relación con la actividad declarada o, en su caso, en otra información ajena al propio cliente. La identificación de los clientes se ha hecho utilizando los documentos fehacientes que me han exhibido.

PROTECCIÓN DE DATOS.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la

formalización de la presente escritura su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad y dirección del responsable son las siguientes: "Nombre: El Notario autorizante, y dirección Paseo del Altillo, nº 8, Edificio Cristina", bajo, 18690 Almuñécar (Granada)".

ADVERTENCIAS.- Hago las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter Fiscal, respecto de los impuestos indirectos en cuanto al gravamen para el negocio o negocios jurídico/s que se formaliza/n en la presente, además de advertirle/s la incidencia en los impuestos directos. El valor o precio que consta en la presente escritura ha sido fijado y consignado por exclusiva y expresa voluntad de los otorgantes quienes previamente al otorgamiento han tenido en consideración la incidencia en los impuestos directos, siendo conocedores de la misma.

Se les advierte expresamente que la presente transmisión puede producir una ganancia patrimonial en la parte transmitente, lo que se les advierte a los efectos oportunos.

Asimismo advierto de los medios para la comprobación de valores por la Administración Tributaria Competente, para dichos tributos indirectos y en su ca-



so directos.

En cuanto al Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, advierto además de las disposiciones autonómicas para estimar el valor real de determinados bienes. En particular, respecto a Andalucía, la Orden de la Junta de Andalucía, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención; y en cuanto a los rústicos, la Orden de 27 de octubre de 2011. Advierto igualmente de lo dispuesto en el Art. 96 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Advierto asimismo:_____

a) del plazo de presentación y liquidación para el pago del impuesto._____

b) de la afección de la finca/s a dicho pago. _____

c) de las responsabilidades en que puedan incurrir en caso de no efectuar su presentación. _____

d) de las consecuencias de toda índole en caso de falsedad en la declaración del precio. _____

Expresamente advierto de la obligación de la presentación, declaración, o autoliquidación del Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal), dentro del plazo de presentación de treinta días en los casos de transmisiones inter vivos, y de seis meses, prorrogables en caso de muerte; el incumplimiento de la citada obligación, suspenderá la calificación de este documento en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el art. 110 de la Ley de Haciendas Locales, y el art. 255 de la Ley Hipotecaria. _____

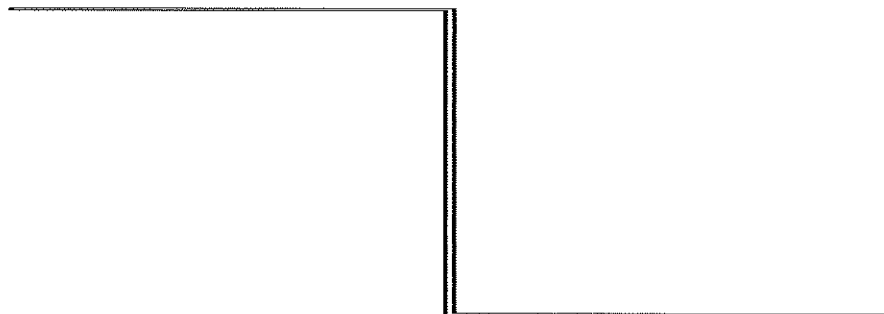
DOY FE, de haber leído a las partes la escritura íntegra, habiéndoles advertidos del derecho a leerla por sí; de la identidad de los otorgantes; de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación suficiente; que el consentimiento tras la lectura ha sido libremente



prestado; y que se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y/o intervinientes; y de los demás contenido en la presente escritura, que los aquí comparecientes, aprueban y firman; y en general, del contenido íntegro de este instrumento público, que va extendido en once folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie CZ, números 3462983, y los diez anteriores en orden numérico.-_____

Están las firmas de los comparecientes.- Signado.- María De Las Mercedes Sánchez Cazorla. Rubricados y Sellado.-_____

SIGUEN LOS DOCUMENTOS UNIDOS



ES PRIMERA COPIA LITERAL AUTORIZADA ELECTRONICA EXACTA DE SU MATRIZ, en la que queda anotada, que expido yo el Notario autorizante, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001, a los solos efectos de su remisión al Registro de la Propiedad competente. Sin que en ningún caso pueda trasladarse a papel o reproducirse o transcribirse su contenido salvo en lo necesario para causar los asientos procedentes.-En el mismo día de su autorización.-
DOY FE: