

**ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA
DE PROPIEDAD DE LA FINCA REGISTRAL 42.428 del Registro de la
Propiedad 12 de los de Madrid**

En [], a [] de [] de []

[NB: Comparecencias e intervenciones a completar por la Notaría.]

I. COMPARECEN

Don/Doña [nombre], mayor de edad, de nacionalidad [nacionalidad], [estado civil], con domicilio en [domicilio], provisto/a de [DNI/ Pasaporte/NIE], en vigor, número [número]; y

Don/Doña [nombre], mayor de edad, de nacionalidad [nacionalidad], [estado civil], con domicilio en [domicilio], provisto/a de [DNI/ Pasaporte/NIE], en vigor, número [número].

II. INTERVIENEN

DON CESAR CORT LANTERO interviene, en nombre y representación de la Junta de Compensación Parque de Valdebebas domiciliada en 28020-Madrid, calle Hermano Gárate, 2, bajo derecha, con N.I.F. número V-84368372, Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado 4.01 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (hoy APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas), constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Luis Rueda Esteban, el día 14 de junio de 2005, bajo el número 2.768 de protocolo, que se rige por las Bases y Estatutos incorporados a dicha escritura, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid el día 16 de noviembre de 2005 al folio 44 del libro 39, con el número 1.121 de inscripción (el "**Vendedor**").

El compareciente actúa en su condición de Presidente del Consejo Rector, cargo para el que fue nombrado por plazo de tres años, en la propia escritura fundacional y del poder conferido por todas y cada una de las personas físicas y jurídicas que constituyeron la citada Junta de Compensación en donde constan las facultades para poder subsanar la escritura de constitución, habiendo sido reelegido por tiempo indefinido por acuerdo del Consejo Rector en su reunión de fecha 19 de julio de 2008, ratificado por acuerdo de la Asamblea General ordinaria en su

reunión de fecha 30 de junio de 2008, debidamente inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid. Complementa sus facultades representativas con el acuerdo de los miembros del Consejo Rector/ Asamblea General del Vendedor de fecha [], en virtud del cual se aprueba la operación formalizada en esta escritura, según así resulta de la certificación que me entrega y dejo incorporada a esta matriz como **Anexo []**, formando parte integrante de la misma, librada con fecha [] por el secretario con el visto bueno del presidente.

En cumplimiento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales, y su reglamento aprobado por Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, yo, el Notario, hago constar que de las declaraciones que en este acto me hace el compareciente, en cuanto a los "titulares reales" existentes o no del Vendedor, constan en virtud de acta autorizada por mí, el infrascrito Notario, el día 14 de octubre de 2020, con el número 2.215 de protocolo, y según declara su representante dicha situación no ha sido modificada con respecto a lo que se hace constar en la referida acta; y así también resulta de consulta de datos dispuesta para tal fin realizada por el infrascrito Notario de forma telemática.

Me asegura el compareciente que se encuentra en el ejercicio de su expresado cargo y que las facultades que le han sido delegadas se encuentran plenamente vigentes y, además, que subsiste la entidad que representa; y que los datos de identidad de la misma, y en especial su domicilio, al día de la fecha, no han variado respecto de los anteriormente consignados.

Don/Doña [nombre] interviene en nombre y representación como apoderado de [nombre] (el "**Comprador**") en virtud de los poderes otorgados en fecha de [] ante el Notario de [], D. []].

[Opción A: *[Representante del Comprador]* complementa sus facultades representativas, a los efectos dispuestos en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, con *[acuerdo de consignación de decisiones del socio único del Comprador]*, en virtud de las cuales se aprueba la operación formalizada en esta escritura, según así resulta de certificación // **Opción B:** *[Representante del Comprador]* manifiesta que la operación formalizada en esta escritura no requiere *[acuerdo de consignación de decisiones del socio único del Comprador]* a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160(f) de la Ley de Sociedades de Capital, según así resulta de una certificación *[expedida por el administrador único/solidario/los administradores mancomunados// de acuerdo del Consejo de Administración]*// **Con ambas opciones:**, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz como **Anexo []**, formando parte integrante de la misma, librada con fecha [] por *[administrador único/solidario/mancomunados/presidente (o vicepresidente) con visto bueno de secretario (o vicesecretario)]*, con firma(s)

legitimada(s) por [mí, el Notario (*identificación si no fuera el Notario que otorga la Escritura*)].

Opción A: El/Los compareciente(s) manifiesta(n) que los datos de [persona jurídica] no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente que identifica a dicha persona jurídica/**Opción B:** El objeto social de [persona jurídica] es, según manifiesta el/los compareciente(s): [].

[Identificación del titular real. Opción A: A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, el/los compareciente(s) declara(n) que, la(s) siguiente(s) persona(s) física(s) [posee(n) o controla(n), directa o indirectamente, más del 25% del capital de [socio persona jurídica]]/[posee(n) o controla(n), directa o indirectamente, más del 25% de los derechos de voto de [persona jurídica]]/[ejerce(n) el control, directo o indirecto, de la gestión de [persona jurídica]: Don/Doña [nombre], mayor de edad, de nacionalidad [nacionalidad] y provisto de [DNI/ Pasaporte/NIE], en vigor, número [número]; Don/Doña [nombre], mayor de edad, de nacionalidad [nacionalidad] y provisto de [DNI/ Pasaporte/NIE], en vigor, número [número]; y []. Aparte de los citados, ninguna persona física más posee o controla, directa o indirectamente, más del 25% del capital o derechos de voto de [persona jurídica], ni ejerce el control, directo o indirecto, de su gestión/ **Opción B:** A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, el/los compareciente(s) declara(n) que la titularidad real de [persona jurídica] consta en acta autorizada en fecha [] por el Notario de [], D./Dña. [], con número [] de su protocolo, manifestando no haber sufrido variación alguna su contenido.]

En adelante, se hará referencia conjunta al Vendedor y al Comprador como las "**Partes**" y a cualquiera de ellos, separadamente, como una "**Parte**".

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria y legitimación suficiente para el otorgamiento de esta escritura de compraventa de finca, y a tal efecto,

III. EXPONEN

- I. El Vendedor manifiesta, bajo su responsabilidad, que es propietario, en pleno dominio y por el título que se dirá, de una participación indivisa del 11,92483512% de la siguiente finca (en adelante, la "**Finca**"):

Descripción: URBANA: Porción de terreno sita en término de Madrid, identificada "PARCELA RES.01-101-102-B", de USO RESIDENCIAL en

Madrid, en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11."Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas", sita en la CALLE DE ROCÍO JURADO NÚMERO 21. Ocupa una superficie de 4.975,46 metros cuadrados. Tiene forma Irregular. LINDA: Al NOROESTE con Línea poligonal de 18,44 metros con la parcela RES.01-101-102-A. Al SURESTE con Línea poligonal de 44,34 metros con la parcela RES.01-101-102-C y de 26,72 metros con la parcela RES.01-101-102-D. Al NORESTE con Línea recta de 114,71 metros con la calle de Rocío Jurado. Al SUROESTE con Línea recta de 98,31 metros con el límite de la unidad de ejecución y de 11,44 metros con la calle de José Luis Coll.

CARACTERÍSTICAS. Su uso característico es el de Residencial, con aplicación de la Ordenanza RES_1/VL. Le corresponde una EDIFICABILIDAD de 6.430,90 m², y un APROVECHAMIENTO de 6.430,90 Uas.

CUOTA DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR. Con una cuota de participación por gastos de urbanización pendientes del 0,32338355%. Con una cuota de participación por gastos de urbanización en mora del 0,75470407%.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 12, al tomo 2.314, libro 1.170, folio 195, Inscripción 1ª finca número 42.428. C.R.U. 28098000451560.

Referencia catastral: La referencia catastral de la Finca 42.428 es 6619102VK4861H0001KX.

Título: El Vendedor es dueño, en pleno dominio, como se indica en la nota simple de la finca registral 42.428, por adjudicación practicada en virtud de certificación de 7 de abril de 2.010, expedida por Doña Isabel Barona Villalba, Directora General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

Cargas y gravámenes: Yo, el Notario, hago constar que con fecha [], he recibido la información registral, de la que informo a los comparecientes, y de la que obtengo fotocopia que dejo unida a esta matriz.

De acuerdo con la información registral obtenida:

La finca registral nº 42.428 se encuentra sujeta al pago de los gastos de urbanización, en los términos de los artículos 126 y 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y, además, de estar gravada con las afecciones fiscales que se reflejan en la nota incorporada, de las que expresamente advierto, está gravada con:

AFECCIÓN ECONÓMICA. Con una afección económica por gastos de urbanización pendientes de 383.828,55 euros. Con una afección económica por gastos de urbanización en mora de 31.667,15 euros.

AFECCIÓN URBANÍSTICA. Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas Adolfo Suárez.”

Información registral: La descripción de la Finca, su titularidad y situación de cargas en la forma expresada en los párrafos anteriores, resulta de las manifestaciones del Vendedor, del título de propiedad, que me exhibe, y de la nota simple del Registro de la Propiedad, vigente, que tengo a la vista y dejo incorporada a esta matriz como **Anexo []**, después de informar detalladamente de su contenido a los señores comparecientes.

Identidad catastral: Declara el Vendedor que la descripción de la Finca contenida en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica incorporada como **Anexo []** se corresponde con la realidad física de la Finca a la que se refiere, objeto de esta escritura.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles: En cuanto al estado de deuda y la afección al pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (“**IBI**”), el Vendedor declara que la Finca objeto de esta escritura se encuentra al corriente en el pago del IBI relativo a los ejercicios 2024, 2023, 2022 y 2021. Con independencia de lo anterior, hago la advertencia de que quedará la Finca afecta al pago de la totalidad de la cuota tributaria del IBI que pudiera estar pendiente. Igualmente se incorporan a esta escritura como **Anexo []** los últimos recibos del IBI correspondientes a la Finca, mediante fotocopias coincidentes con su original, que he tenido a la vista].

A petición de las Partes, he recibido por medios telemáticos del Ayuntamiento correspondiente, información relativa a las deudas devengadas pendientes de liquidación del IBI de la Finca, la cual figura extendida en el anverso de un folio de papel común y de la que resulta la inexistencia de deudas pendientes de pago por el mencionado Impuesto (sin perjuicio de la existencia de deudas devengadas o liquidadas aún no puestas al cobro); información que protocolizo uniéndola a esta matriz como **Anexo []** y que he puesto a disposición de los comparecientes antes de este acto, quedando advertidos de la afección de lo transmitido al pago de la cuota tributaria por dicho impuesto.

Comunidad de propietarios: Manifiesta el Vendedor que la Finca no ha sido objeto de división horizontal, ni forma parte de ninguna comunidad de propietarios, por lo que no existen gastos de comunidad.

Situación urbanística: La Finca se corresponde con la finca RES.01-101-102-B del área de planeamiento específico A.P.E. 16.11 “Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas” del término municipal de Madrid (el “**Ámbito**”), regulado por la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y la modificación del Plan General de Ordenación

Urbana de Madrid de 1997, definitivamente aprobada el 1 de agosto de 2013 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 182 de 2 de agosto de 2013 (“**Revisión del PGOU**”), que incluye la ordenación pormenorizada del Ámbito.

De conformidad con el planeamiento aplicable, la Finca se encuentra clasificada como suelo urbano no consolidado, con uso cualificado residencial, bajo la aplicación de la ordenanza RES-01 de la Revisión del PGOU. El Ámbito se encuentra afectado por las servidumbres y zonas de protección y dominio público, según corresponda, derivadas del aeropuerto Adolfo Suárez-Madrid Barajas.

El sistema de ejecución urbanística del Ámbito es el sistema de compensación. El 17 de julio de 2002, la Comisión Gestora del Ámbito, el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid Club de Fútbol suscribieron el convenio urbanístico de gestión del Ámbito, posteriormente modificado por adendas de 8 de octubre de 2003, 26 de diciembre de 2006 y 14 de marzo de 2019. La Finca se encuentra integrada en la Junta de Compensación del Ámbito, cuyos Estatutos y Bases de Actuación fueron definitivamente aprobados el 29 de enero de 2005, quedando constituida mediante escritura pública de constitución de 14 de junio de 2005.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Vendedor manifiesta que la Finca es susceptible de uso privado y edificabilidad, no cuenta con edificaciones fuera de ordenación y no está destinada a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En relación con el apartado 1 del artículo 7 del referido Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el Vendedor manifiesta que el proceso de transformación urbanística del Ámbito se encuentra en proceso, existiendo deberes y obligaciones pendientes de pago y ejecución. No obstante, la parte vendedora manifiesta que se encuentran al corriente en el pago de su participación en los gastos de urbanización de la actuación urbanística de la Junta de Compensación “Parque de Valdebebas” acreditándose dicho extremo mediante certificado expedido por dicha Junta de Compensación con fecha [], el cual se adjunta como **Anexo []**.

Situación medioambiental: La Junta de compensación declara que a efectos de lo dispuesto en el artículo 8.1 del 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, en relación con la vigente Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelo contaminados para una economía circular, que durante el tiempo en que ha sido propietaria de la Finca, no le consta que la misma se encuentre contaminada, ni figure incluida en algún inventario de suelos

contaminados, no habiéndose desarrollado sobre la misma, actividades potencialmente contaminantes.

Asimismo, declara la parte vendedora que no le consta la existencia de ningún tipo de acción, demanda o investigación civil, penal, administrativa, reglamentaria o cualquier otro procedimiento o litigio pendiente o previsto contra ella proveniente de, o en relación con, sustancias peligrosas o leyes ambientales, y que no ha recibido notificación escrita de ningún tipo de queja, reclamación, conflicto, indagación u otra acción derivada de o relativa a la propiedad, en relación con ninguna de estas circunstancias.

Situación arqueológica: La parte vendedora manifiesta bajo su responsabilidad que no tiene conocimiento de que existan o puedan existir yacimientos arqueológicos o edificaciones históricas o protegidas en el suelo o en el subsuelo de la Finca, ni que la misma forme parte de una zona de conservación o protección natural de ningún tipo que pudiera limitar la edificación, construcción y/o uso de la Finca.

Declaración relativa a tanteos y retractos: Manifiesta el Vendedor, bajo su responsabilidad, que la Finca no está incluida en ningún área que genere un derecho de tanteo o retracto urbanístico a los efectos del artículo 83 y siguientes del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Procedimientos judiciales de división de condominio en marcha: La parte vendedora manifiesta que sobre la finca referida se está sustanciando procedimiento de acción de división de condominio, en concreto, Procedimiento Ordinario 1255/2013. Juzgado de Primera Instancia nº 34 de Madrid.

La parte compradora comparecerá en el procedimiento para trasladar al juzgado referido, a los oportunos efectos, la presente transmisión y su subrogación en la posición de demandante y/o ejecutante que viene ostentando hasta la fecha la parte vendedora.

La parte compradora asume las costas y gastos que pudieran devengarse a partir de esta fecha en el procedimiento judicial referido.

- II. Que, la parte vendedora está interesada en la venta de la participación indivisa de la finca descrita en el expositivo I, y la parte compradora está interesada en su adquisición, lo que llevan a efecto mediante el otorgamiento de la presente **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, que se registrá por las siguientes

IV. ESTIPULACIONES

1. Objeto

- 1.1. Las Partes ratifican el contenido de los Expositivos de esta Escritura, otorgándole expresamente carácter vinculante y dispositivo.

El Vendedor, debidamente representado, **VENDE** y **TRANSMITE** al Comprador, quien, debidamente representado, **COMPRA** y **ADQUIERE** del Vendedor, una **participación indivisa del 11,92483512% de la finca número 42.428 del Registro de la Propiedad 12 de los de Madrid.**

La Finca se transmite por el Vendedor al Comprador, que la adquiere en pleno dominio, como cuerpo cierto, con cuantos derechos y accesorios le sean inherentes, en concepto de libre de cargas y gravámenes (salvo las que constan en la certificación registral que se acompaña), libre de arrendatarios y ocupantes por cualquier título y al corriente en el pago de los gastos y tributos y los gastos por derramas de urbanización.

- 1.2. El otorgamiento de la presente Escritura supone la transmisión y entrega de la propiedad y la posesión de la participación indivisa en la finca a la Compradora, teniendo como efecto la entrega de su posesión, de acuerdo con el párrafo 2 del artículo 1.462 del Código Civil.

2. Precio. Pago del Precio

2.1 Precio

El precio de la compraventa es de ____ EUROS (____.- Euros) más la cantidad de ____ EUROS (____.- Euros) en concepto de IVA al tipo del 21%, lo que hace un total de **____ EUROS (____.- Euros)** (el "**Precio**"), que ha sido abonado al Vendedor por el Comprador conforme al siguiente detalle:

- (a) la cantidad de **____ EUROS (____.- Euros)**, que fue abonada en concepto de Depósito previo a la formalización de la Compraventa mediante transferencia bancaria (copia de la cual se adjunta a la presente Escritura como **Anexo [1]**) y que se entiende imputada en este acto a cuenta del pago del Precio; y
- (b) la cantidad de ____EUROS (____.- Euros) más la cantidad de .____EUROS (____.- Euros) en concepto de IVA al 21%, lo que hace un total de **____ EUROS (____.- Euros)**, que es satisfecha en este acto.

2.2 Pago del Precio

La parte del Precio pendiente, esto es, el importe referido en la Estipulación 2.1(b) anterior es satisfecha en este acto por el Comprador mediante la entrega al Vendedor de un cheque bancario nominativo "no a la orden" a su favor/ mediante la realización de transferencia bancaria a favor del Vendedor. Dicho cheque nominativo se emite con cargo a la cuenta del Comprador número ES [] abierta en el banco []. Copia de este cheque se acompaña a esta Escritura como **Anexo []**. / Dicha transferencia bancaria se realiza con cargo a la cuenta del Comprador número ES [] abierta en el banco []. Copia del justificante bancario se acompaña a esta Escritura como **Anexo []**.

El Vendedor entrega al Comprador simultáneamente al otorgamiento de esta Escritura factura que documenta esta operación, copia de la cual se adjunta como **Anexo []**.

3. **Impuesto sobre el Valor Añadido (en el caso de que no se aplique inversión del sujeto pasivo).**

El Vendedor manifiesta que la venta de la Finca está sujeta al IVA al estar la Finca afecta a su patrimonio empresarial y no resultar aplicable ninguno de los supuestos de no sujeción previstos en el artículo 7 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre (la "**Ley del IVA**").

La venta de la Finca está sujeta y no exenta de IVA en virtud de lo establecido en el artículo 20.Uno.20º de la Ley del IVA.

4. **Gastos y tributos de la participación indivisa en la finca**

4.1. Los gastos e impuestos que se deriven de la presente compraventa serán satisfechos por el Comprador, a excepción del Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("*plusvalía municipal*"), que será de cuenta del Vendedor.

4.2. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes pactan expresamente que el IBI y cualesquiera otras tasas y contribuciones de la Finca correspondientes al ejercicio en curso serán asumidos por ellas a *prorrata temporis*, en proporción al tiempo que cada una de ellas sea propietaria de la Finca por lo que el Vendedor asumirá, por tanto, el IBI devengado entre el 1 de enero del año correspondiente a la fecha de otorgamiento de esta Escritura (incluida); y el Comprador asumirá el IBI devengado desde la fecha de otorgamiento de la

presente Escritura (excluida).

Si el IBI o cualesquiera otras tasas y contribuciones de la Finca correspondientes al ejercicio en curso se girasen al Vendedor, el Vendedor se obliga a pagarlos dentro de los respectivos periodos voluntarios de pago previstos, siendo de cargo del Vendedor cualquier recargo que se origine como consecuencia del pago fuera de los periodos voluntarios de pago previstos. Una vez satisfechos los recibos correspondientes al ejercicio en curso, el Vendedor solicitará al Comprador las cantidades que a este le correspondan de conformidad con lo aquí estipulado, debiendo el Comprador satisfacer al Vendedor dichos importes en el plazo máximo de [diez (10) días hábiles] desde la recepción de la factura emitida por el Vendedor mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada al efecto por el Vendedor.

5. Obligaciones de las partes respecto de la situación urbanística de la Finca

La vendedora declara que las obras de urbanización del ámbito al que pertenece la Finca transmitida han sido ejecutadas prácticamente en su totalidad por parte de la Junta de Compensación Parque de Valdebebas. Cualquier gasto adicional en concepto de costes de urbanización que fuera preciso sufragar será asumido por la vendedora, hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de la citada Junta de Compensación, reservándose el vendedor y haciendo renuncia expresa el comprador, los derechos y obligaciones que le correspondan en la referida Cuenta de Liquidación. La parte vendedora además de pagar cualquier gasto de urbanización hasta la liquidación definitiva también será el acreedor de cualquier devolución/ excedente/ sobrante de ese gasto de urbanización a la liquidación definitiva.

El comprador delega en el vendedor su asistencia y derecho de voto en las Asambleas de la Junta de Compensación Parque de Valdebebas a las que pueda ser citado a partir de la formalización de esta escritura de compraventa, así como delega en el vendedor el resto de derechos políticos inherentes a su cuota de participación en la Junta de Compensación.

6. Evicción y saneamiento.

La Vendedora no responde de la evicción de la Parcela, sin perjuicio de que, de tener lugar, el Comprador tendrá derecho a exigir la restitución del precio de la compraventa o el que la Parcela tuviera en el momento de la evicción, si este último fuese menor. Así mismo, el Comprador renuncia expresamente a cualquier otro tipo de compensación en caso de evicción, sin que pudiera proceder indemnización alguna de daños y perjuicios.

7. Confidencialidad

- 7.1. El contenido de la Escritura, así como cualquier información o datos sobre ella, se mantendrá con carácter confidencial y no será divulgado por las Partes, salvo:
- (a) En cumplimiento de una obligación legal o de una orden administrativa o judicial.
 - (b) Para exigir o permitir el cumplimiento de los derechos u obligaciones derivados de la Escritura, o para información de las entidades de crédito que financien la operación o de sus asesores o auditores, siempre que se comprometan a mantenerlo confidencial.
- 7.2. En el caso de notas de prensa o comunicados de naturaleza publicitaria, comercial o análoga, cualquiera que sea el medio de su divulgación, las Partes deberán obtener un acuerdo previo escrito respecto de su contenido antes de proceder a su emisión o divulgación.

8. Cesión

- 8.1. El Comprador no podrá ceder los derechos y obligaciones derivados de esta Escritura (total o parcialmente) sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Vendedor.
- 8.2. En caso de que el Vendedor diera su consentimiento expreso y por escrito a la cesión de la presente Escritura, la cesión estará condicionada a la ratificación por el cesionario de todos y cada uno de los términos de la presente Escritura quien quedará subrogado en la posición jurídica del Comprador.
- 8.3. Cualesquiera gastos y tributos derivados de la cesión serán por cuenta del Comprador, con total indemnidad del Vendedor.
- 8.4. Cualquier intento de cesión en contravención de esta Estipulación será nulo.

9. General

- 9.1. Encabezamientos

Los encabezamientos (*y el índice*) utilizados en la Escritura se incluyen

únicamente con fines de referencia y no afectarán a su interpretación.

9.2. Prevalencia

Si existieran contradicciones entre el contenido de un documento complementario o un anexo y el contenido de las estipulaciones de la Escritura, se deberá dar siempre preferencia a la letra, espíritu y finalidad de estas últimas, salvo que expresamente se hubiera dispuesto lo contrario.

9.3. Independencia e integración de las estipulaciones

La ilicitud, invalidez o ineffectividad de cualquiera de las estipulaciones de la Escritura no afectará a la eficacia del resto, siempre que los derechos y obligaciones de las Partes derivados de la Escritura no se vieran afectados de forma esencial. Se entiende por esencial cualquier situación que lesione gravemente los intereses de cualquiera de las Partes, o que recaiga sobre el objeto mismo de la Escritura previsto en la Estipulación 1. Dichas estipulaciones deberán reemplazarse o integrarse con otras que, siendo conformes a la ley, respondan a la finalidad de las sustituidas.

9.4. Acuerdo íntegro y modificaciones de la Escritura

Esta Escritura constituye el compromiso íntegro alcanzado entre las Partes con respecto a las materias contenidas en ellas y sustituye y deroga todos los acuerdos previos, escritos o verbales, en relación con su objeto.

Cualquier modificación a la Escritura deberá ser redactada por escrito en un documento público firmado por las Partes.

9.5. Renuncia

No se entenderá que existe renuncia de las Partes a alguno de los derechos dimanantes de la Escritura o derivados de su incumplimiento salvo cuando dicha renuncia se haga de forma expresa y por escrito de acuerdo con la Estipulación 8.4.

Si alguna de las Partes renunciara a alguno de los derechos derivados de la Escritura o de cualquier incumplimiento de la otra Parte de conformidad con el párrafo anterior, dicha renuncia no podrá en modo alguno interpretarse como renuncia a cualquier otro derecho derivado de la Escritura o de cualquier incumplimiento de la otra Parte, aun cuando sean similares.

El régimen previsto en la Escritura no limita en forma alguna los remedios o acciones legales previstos en la ley.

10. Información sobre el tratamiento de datos personales

- 10.1. En cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento General de Protección de Datos, las Partes informan a las personas físicas que actúan en representación de las otras Partes, o bien intervienen en nombre propio o de otro modo constan en la Escritura, de que, cada Parte, actuando de forma independiente como responsable del tratamiento, tratará sus datos personales obrantes en la Escritura. La finalidad del tratamiento es el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que derivan de la Escritura. El tratamiento es estrictamente necesario para esta finalidad. No se tomarán decisiones automatizadas que puedan afectar a los interesados. Los datos se conservarán por todo el tiempo de vigencia de la Escritura, y por el tiempo necesario para cumplir con las obligaciones legales y contractuales relacionadas con la Escritura y para el ejercicio y defensa de los derechos de las Partes. La base de legitimación para el tratamiento es la ejecución de la Escritura y el interés legítimo en mantener relaciones empresariales o profesionales entre las Partes. Los datos serán tratados únicamente por las Partes y, en su caso, por: (i) aquellos a los que estén legalmente obligadas a comunicarlos; (ii) aquellos a quienes hayan encargado la prestación de algún servicio vinculado con la gestión o ejecución de la Escritura; (iii) otras empresas de su grupo empresarial en la medida necesaria para cumplir con la finalidad del tratamiento. No se prevé la realización de transferencias de los datos fuera del Espacio Económico Europeo.
- 10.2. Los interesados podrán solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación o supresión, la limitación del tratamiento, la portabilidad de sus datos, así como oponerse al tratamiento, dirigiendo una comunicación por escrito a la Parte en cuestión a la dirección especificada en el encabezamiento. Asimismo, podrán presentar una reclamación ante la Autoridad de protección de datos competente.
- 10.3. Cada Parte se obliga a informar del contenido de esta Estipulación a sus empleados o colaboradores cuyos datos personales constan en la Escritura y no comparecen como firmantes. Si, para la ejecución de la Escritura, alguna de las Partes comunica a otra u otras Partes datos personales de empleados o colaboradores que no constan en la Escritura, esa Parte se obliga a informar a tales personas del contenido de esta Estipulación.

11. Notificaciones

11.1. Forma

Todas las comunicaciones y notificaciones que deban realizarse las Partes en virtud de la Escritura o que estén relacionadas con ella deberán efectuarse por escrito en lengua española y mediante:

- (a) entrega en mano con confirmación escrita de la recepción por la otra Parte;
- (b) conducto notarial;
- (c) burofax;
- (d) correo postal o electrónico (con confirmación de lectura y acuse de recibo), así como cualquier otro medio, siempre que en todos estos casos se deje constancia de su debida recepción por el destinatario o destinatarios.

11.2. Domicilio y destinatarios

Las comunicaciones y notificaciones entre las Partes deberán ser remitidas a los domicilios y a la atención de las personas que se indican a continuación:

Al Vendedor mediante notificación a:

D. César Cort Lantero

Dirección: Gustavo Pérez Puig, 61. 28055, Madrid

Teléfono: 91 343 08 72

E-mail: administracion@valdebebas.es

Al Comprador mediante notificación a:

D. / D^a

Dirección: [●]

Teléfono: + [●]

E- mail: [●]

11.3. Cambios

Cualquier modificación de los domicilios o personas a efectos de notificaciones deberá ser inmediatamente comunicada a la otra Parte de acuerdo con las reglas establecidas en esta estipulación. En tanto una Parte no haya recibido notificación de tales cambios, las notificaciones que esta realice conforme a esas reglas de acuerdo con los datos originarios se entenderán correctamente efectuadas.

12. Ley aplicable

12.1. La Escritura se rige por el Derecho español común.

13. Jurisdicción

13.1. Las Partes acuerdan someter todo litigio resultante de la, existencia, validez, ejecución, resolución o interpretación de esta Escritura a los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

14. Inscripción

14.1. El Comprador solicita del señor Registrador de la Propiedad la inscripción de todos los acuerdos con contenido real de la Escritura y que proceda, en su caso, a la inscripción parcial.

14.2. Asimismo, el Comprador solicita del señor Registrador de la Propiedad la anotación preventiva de sus derechos a tenor de la Escritura si la inscripción no pudiera practicarse por falta de algún requisito subsanable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.9º de la Ley Hipotecaria y que el Registrador expida al Comprador copia de dicha anotación en los términos del artículo 67 de la Ley Hipotecaria.

14.3. Impuesto Sobre Incremento de Valor de los Terrenos De Naturaleza Urbana: A los efectos de lo previsto en el Artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria, advierto a los comparecientes que mientras no se acredite la autoliquidación, declaración o comunicación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, a la que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, no será posible la inscripción de la Escritura en el Registro de la Propiedad competente.

A los efectos mencionados en el párrafo anterior, el Comprador me requiere para que remita al correspondiente Ayuntamiento información sobre la presente transmisión, con el valor de comunicación a que se refiere el art. 110-6-b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Acepto el requerimiento al que daré cumplimiento con posterioridad al presente otorgamiento, mediante envío de copia simple de la Escritura, por comunicación telemática segura al correspondiente Ayuntamiento, a través de la plataforma SIGNO, en virtud del acuerdo suscrito el 4 de abril de 2013 entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias. Adjuntaré a la Escritura, mediante diligencia posterior, el justificante de la referida comunicación a efectos de lo previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria.

REMISIÓN TELEMÁTICA

Yo, el Notario, envío telemáticamente copia autorizada de la Escritura al Registro de la Propiedad correspondiente para su anotación en los libros de entrada y diario.

Sin perjuicio de mi carácter de presentante del documento como Notario, de conformidad con el Art. 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Art. 249 del Reglamento Notarial y la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2007, y de la obligación del señor Registrador de remitirme las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001, los señores comparecientes desean que se me considere, además, como presentante de este título si fuese necesario extender en soporte papel la copia autorizada.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dicen y otorgan libremente.

Hice las reservas y advertencias legales, las de índole registral y las fiscales, y entre estas últimas las relativas al plazo de treinta días para la presentación a liquidación, a la afección de bienes al pago del impuesto, y a las responsabilidades por falta de presentación.

Advierto de la obligación de declaración que impone el artículo 111 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, plazo para efectuarla y responsabilidades por falta de presentación de la declaración.

De manera especial 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.

Formulo, igualmente, las reservas legales relativas a la normativa de Protección de Datos de Carácter Personal.

Leo a los señores comparecientes la Escritura, porque así lo solicitan después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial. Los señores comparecientes hacen constar que por esta lectura y por mis explicaciones verbales han quedado enterados y debidamente informados del contenido del presente instrumento público y que prestan a este su libre consentimiento; y firman la Escritura conmigo, el Notario.

Yo, el Notario, doy fe de la identidad de los otorgantes, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes.

Del íntegro contenido de la Escritura, extendido en **

LISTA DE ANEXOS

1. **Anexo []:** Certificado acuerdo Consejo Rector/ Asamblea General
2. **Anexo []:** Certificación acreditativa representante Comprador
3. **Anexo []:** Nota simple del Registro de la Propiedad
4. **Anexo []:** Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica
5. **Anexo []:** Copia de los recibos del IBI
6. **Anexo []:** Información del Ayuntamiento relativa al IBI de la Finca
7. **Anexo []:** Certificado de cargas
8. **Anexo []:** Copia del cheque bancario entregado/ transferencia en concepto de depósito
9. **Anexo []:** Copia del cheque bancario/ transferencia realizada por el importe restante del Precio
10. **Anexo []:** Copia de la factura que documenta la compraventa
11. **Anexo []:** Relación de documentación original relativa a la Finca