

(V) ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA (PRIMERA TRANSMISIÓN) DE VIVIENDA Y ANEJOS, CON SUBROGACIÓN EN POSICIÓN DEUDORA. -----

NUMERO

En Leganés, a

Ante mí, **GONZALO FRANCISCO GERONA GARCIA**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en Leganés, por designación en turno oficial, conforme a lo previsto por el artículo 127 del vigente Reglamento Notarial y constituido al efecto y previo su requerimiento en las dependencias de la entidad transmitente, -----

COMPARECEN:

DE UNA PARTE (por la vendedora): -----

DON _____, mayor de edad, soltero, con domicilio profesional en Leganés (Madrid), Plaza del Salvador, nº 9, y con D.N.I., número _____.

DE OTRA (como comprador/es): -----

DOÑA _____, mayor de edad, soltera, _____, vecina de LEGANES, (MADRID) con domicilio en el piso que adquiere ; con D.N.I./N.I.F. _____.

Dichos datos de identidad resultan: en primer lugar, de sus reseñados documentos de identificación personal y fiscal (y profesional, en su caso), cuyos originales me han sido previamente exhibidos y compruebo conforme a lo dispuesto por la Legislación Notarial y el artículo 3 de la Ley 10/2010, de 28 de abril y de los que he obtenido copia que obra almacenada en soporte adecuado a los fines y conforme a lo previsto por el artículo 25 de la citada Ley 10/2010; y de modo subsidiario, de sus propias manifestaciones, una vez recabada por mí, el notario, la oportuna información adicional sobre el propósito e índole prevista del presente otorgamiento y, de modo especial, sobre la naturaleza de su actividad profesional o empresarial declarada

(y, en su caso, acreditada) y el concepto de su intervención que a continuación se indica, conforme a los artículos 4 y 5 de dicha Ley.-----

A los efectos oportunos, manifiestan expresamente los comparecientes, sin que a mí, el notario, me conste nada en contrario, que ni ellos mismos ni sus familiares más próximos y personas reconocidas como allegados desempeñan actualmente ni han desempeñado en los dos últimos años función pública ni contraído responsabilidad pública alguna en otros Estados miembros de la Unión Europea o en terceros países, tal como se define dicha situación en el artículo 14 de la citada Ley 10/2010, de 28 de Abril.-----

-----**INTERVIENEN**-----

1).- Don **M. ...**, en nombre y representación de la Sociedad denominada como gerente, de la sociedad denominada **EMSULE, S.A.**, domiciliada en Leganés, Plaza del Salvador, nº 9; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 20 de febrero de mil novecientos noventa, ante el Notario que fue de Leganés, Don Federico Segoviano Vicario, Inscrita en el registro mercantil al tomo 2248, folio 60, hoja M 39701, inscripción primera, en unión de sendas escrituras de rectificación otorgada en Leganés, los días 11 de marzo de 1991 y 17 de enero de 1992, ante los notarios Don Julio F. Arias Camisón Santos y Don Federico Segoviano Vicario.-----

Con C.I.F., número A-79508537.-----

La sociedad tiene por objeto:-----

"a)) La realización de estudios, planes, proyectos y desarrollos urbanísticos, así como el ejercicio de la iniciativa para su tramitación y aprobación.-----

b) La realización de obras de infraestructuras de servicios y de edificación previstos en el Plan General de Ordenación Urbana y Planes sucesivos.-----

c) La promoción, gestión comercialización y explotación de solares, obras y servicios y edificaciones que en ejecución del planeamiento se vayan realizando.-----

d) Supervisión y control de las concesiones del Ayuntamiento a terceros en materia de aparcamientos y otros.-----

e) La promoción y/o gestión de los suministros de agua y alumbrado públicos;

servicios de limpieza viaria, recogida y tratamientos de residuos, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales; actividades e instalaciones culturales y/o deportivas." -----

Se encuentra facultado para este otorgamiento en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de la citada sociedad, en su reunión celebrada el día 19 de agosto de 2.011, según consta en la certificación expedida por Doña María Esther Ibáñez Martín, Secretaria de la Sociedad, con el Visto Bueno del Presidente don Miguel Angel Recuenco Checa, en quien ha delegado el Sr. Alcalde en virtud de decreto de delegación de atribuciones de fecha 30 de junio de 2011, elevado a escritura pública en fecha once de julio de dos mil once, ante el Notario de Leganés, Don Antonio Álvarez Hernández como sustituto por imposibilidad accidental de mi compañero de residencia Don Gonzalo Francisco Gerona García, con el número 237 de orden de su protocolo, aclarada posteriormente por otra escritura de elevación a público de acuerdos sociales, en fecha veinticuatro de agosto de dos mil once ante el Notario de Leganés, Don Gonzalo Francisco Gerona García, con el número 352 de orden de protocolo, debidamente inscrito en el Registro mercantil, causando la inscripción 46ª del tomo 25.015, folio 71, sección 8, hoja M-39.701. -----

De copia autorizada de dicha escritura, que me ha sido exhibida, resulta que ~~Don Antonio~~ ~~los Martí Cazorla~~, está investido de facultades representativas para, por sí sólo y sin limitación alguna, "Firmar contratos o documentos de preadjudicación, adjudicación, venta y alquiler de viviendas, plazas de aparcamiento, trasteros y locales comerciales promovidos por la Empresa Municipal de Suelo de Leganés, así como las correspondientes escrituras de elevación a público de las citadas acciones", por lo que yo, el notario, le juzgo bajo mi responsabilidad facultado para formalizar la presente escritura de com-

praventa y todos los pactos contenidos en la misma.-----

Me asegura el Sr. Martí la íntegra vigencia de tal apoderamiento y que los datos de identificación de su representada, especialmente el objeto social y domicilio, no han variado respecto a los anteriormente consignados.-----

Yo, el notario hago constar que no procede en éste caso la identificación del titular real de la entidad otorgante impuesta por el artículo 4 de la citada Ley 10/2010 (desarrollada en Comunicación 3/2010 de seis de Julio del O.C.P. del Consejo General del Notariado) por tratarse de entidad participada íntegramente por el Ayuntamiento de Leganés y, por lo tanto, entidad de derecho público domiciliada en la Unión Europea, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9.1.a de dicha Ley.-----

2).- DOÑA -----, en su propio nombre y por su propia cuenta e interés, en tanto que titular/es real/es, en el indicado concepto de comprador/es subrogado/s, de la relación comercial u operación que se instrumenta en la presente, aseverando expresamente no actuar como fiduciarios o mandatarios de ningún tercero.-----

Tienen, a mi juicio y según concurren los comparecientes, capacidad legal y legitimación necesarias para otorgar el presente instrumento público, al principio enunciado, y al efecto,---

EXPONEN

I.- Que la Sociedad "EMSULE, S.A." es dueña, de las siguientes fincas:-----

Integrantes, en régimen de propiedad horizontal del EDIFICIO EN TERMINO DE LEGANÉS (MADRID), sobre PARCELA DE TERRENO denominada MANZANA 15, en término municipal de Leganés (Madrid), en el ámbito de la Unidad de Ejecución del Proyecto de compensación denominado PP5 "Poza del Agua". Hoy Avenida Vicente Ferrer, número 17 con vuelta a la calle Plutón, número 4.-----

207.- VIVIENDA LETRA A situada en la planta primera del edificio compuesto de doce portales, señalados con los números 1 al 12, ambos inclusive, sobre la PARCELA DE TERRENO denominada MANZANA 15, en término municipal de Leganés (Madrid), en el ámbito de la Unidad de Ejecución del Proyecto de compensación denominado PP5 "Poza del Agua". Hoy Avenida Vicente Ferrer, número

17 con vuelta a la calle Plutón, número 4. -----

Pertenece al portal "NUMERO OCHO". -----

Tiene una superficie útil aproximada de 76,30 metros cuadrados, y consta de salón, cocina con tendedero, tres dormitorios y dos baños. El dormitorio principal dispone de baño integrado. -----

Linda: Por su frente, con rellano de acceso y vivienda letra B de su misma planta y portal; por la derecha entrando, con calle Orión, por la izquierda, con espacio central ajardinado o zona de recreo de uso privado; y por el fondo, con vivienda letra C de su misma planta del portal siete. -----

CUOTA.- Le corresponde una cuota de participación de 0,49 por ciento. -----

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Leganés, al tomo 1.806, libro 964, folio 98, finca número 56.623. -----

A esta vivienda le corresponden como anejos inseparables: -----

.- PLAZA DE GARAJE señalada con el número CIENTO CINCUENTA Y DOS, situada en la planta de sótano -2, del edificio compuesto de doce portales, señalados con los números 1 al 12, ambos inclusive, sobre la **PARCELA DE TERRENO denominada MANZANA 15**, en término municipal de Leganés (Madrid), en el ámbito de la Unidad de Ejecución del Proyecto de compensación denominado PP5 "Poza del Agua". **Hoy Avenida Vicente Ferrer, número 17 con vuelta a la calle Plutón, número 4. -----**

Tiene como acceso independiente para personas a través de la zona de porche abierto de la planta baja, por medio de una escalera del portal 8, teniendo derecho de uso del ascensor correspondiente. -----

Tiene una superficie útil aproximada, incluyendo parte proporcional de zonas comunes de 29,13 metros cuadrados. -----

Linda, considerando su frente el pasillo de acceso: por el frente, con pasillo de acceso;

por la derecha entrada, con acceso y hueco de los ascensores; por la izquierda entrando, con plaza de garaje número 153; y por el fondo, con plaza de garaje número 221.-----

- **CUARTO TRASTERO**, señalado con el número **SESENTA Y CINCO**, situada en la planta de **sótano 0**, del edificio compuesto de doce portales, señalados con los números 1 al 12, ambos inclusive, sobre la **PARCELA DE TERRENO denominada MANZANA 15**, en término municipal de Leganés (Madrid), en el ámbito de la Unidad de Ejecución del Proyecto de compensación denominado PP5 "Pozza del Agua". Hoy **Avenida Vicente Ferrer, número 17 con vuelta a la calle Plutón, número 4**.-----

Tiene una superficie útil aproximada incluyendo parte proporcional de zonas comunes de **7,16 metros cuadrados**.-----

Linda: por el frente, con pasillo de distribución; por la derecha entrada, con trastero número 66; por la izquierda entrando, con trastero número 64; y por el fondo, con plaza de garaje número 15.-----

TITULO.- En cuanto a la parcela es resultado de la agrupación de las parcelas 15.1 (finca registral 51.446) y 15.2 (finca registral 51.447) según escritura de Agrupación de fincas, otorgada el día veinticinco de marzo de dos mil diez, ante el Notario de Leganés, Doña María Dolores Peña Peña, con el número 523 de orden de protocolo.-----

Habiéndose declarado la obra nueva en construcción en fecha treinta de septiembre de dos mil diez, ante el Notario de Leganés, Don Francisco Javier Trillo Garrigues, con el número 689 de orden de protocolo.-----

Y Realizada la correspondiente escritura de División Horizontal, en fecha veintidós de octubre de dos mil doce, ante mí, con el número 978 de orden de mí protocolo.-----

FINALIZACIÓN DE OBRA Y LIBRO DEL EDIFICIO.- - - -

Manifiesta la parte vendedora que la finalización de obra y la existencia del libro del edificio se ha hecho constar por acta autorizada ante mí, el día , con el número de orden de mí protocolo; en la que igualmente consta acreditada la constitución y vigencia del seguro decenal prevenido por Ley.-----

En esa misma acta, consta la entrega a la Sociedad "EMSULE, S.A.", por parte del Arquitecto

Director de la obra, de un CD que contiene el Libro del Edificio, habiendo manifestado en la misma dicha Sociedad su disponibilidad para cumplir con sus obligaciones legales y concretamente, y conforme a lo determinado por el artículo 14.2 de la Ley 2/1999, de 17 de Marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid, por lo que entregará otro ejemplar al Presidente de la Comunidad de Propietarios, en su calidad de representante de la misma. -----

CARGAS Y LIMITACIONES. Por procedencia se encuentra gravada con: -----

Afección real al pago de los gastos de urbanización, habiéndosele asignado un coeficiente de participación en la cuenta de liquidación de 3,07064981% que asciende a 996.547,61 euros. ---

Por razón de la matriz 51447 queda gravada con afección real al pago de los gastos de urbanización, habiéndosele asignado un coeficiente de participación en la cuenta de liquidación de 3,07064981% que asciende a 996.547,61 euros. ---

Y por sí, se encuentra gravada con una hipoteca en garantía de un préstamo cualificado o convenido concedido a la entidad promotora por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, hoy Caixabank, SA., cuyo préstamo se encuentra en periodo de carencia y por el que, previa la oportuna división o distribución, responde de un principal de 116.519,98 euros, más los intereses y costas correspondientes, todo ello en los términos y condiciones que refleja la escritura otorgada en Leganés, el día quince de octubre de dos mil diez, ante el Notario de Leganés, Francisco Javier Trillo Garrigues, con el número 733 de orden de protocolo, cuyas condiciones, especialmente las financieras (plazo, interés, comisiones, etc.), las de subrogación en la deuda personal hipotecaria, manifiesta la parte compradora/subrogada conocer en todos sus extremos.-----

INFORMACIÓN REGISTRAL PREVIA: -----

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del vigente Reglamento Notarial, yo, el notario, ante la imposibilidad técnica de verificarlo por medios telemáticos y con anterioridad al presente otorgamiento, he solicitado por telefax del Registro de la Propiedad competente la información relativa a titularidad y estado de cargas de la finca anteriormente descrita, habiéndoseme remitido por el mismo medio, en tiempo y forma, por el citado Registro de la Propiedad, la referida información, el día , cuyo contenido se ajusta a lo dispuesto en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario, en los términos que se reflejan en el documento-telefax que dejo unido a esta matriz y que concuerda, en lo sustancial, con lo anteriormente declarado por la parte transmitente, y cuya información debe considerarse plenamente vigente al no haber transcurrido diez días naturales desde su remisión y no haberse recibido en mi despacho comunicación alguna del citado registro en el sentido indicado en el apartado 5° del referido artículo 354 R.H.-----

Advierto yo, el Notario a la parte adquirente de la información recibida y que sobre la misma prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia de esta escritura al no ser técnicamente posible el acceso telemático a sus Libros en el momento de esta autorización.-----

TRIBUTOS.- Manifiesta el representante de la entidad transmitente que la finca descrita carece aún de recibo individualizado por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, haciendo yo, el notario, la oportuna advertencia y expresamente que incurren en el incumplimiento de lo determinado por el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social.-----

Asimismo hace constar el representante de la entidad transmitente que con fecha 13 de noviembre de 2.012, número de entrada 57.229, fue presentada la declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana en el impreso 902N debidamente cumplimentado ante la oportuna administración, fotocopia del cual obtenida por mi, con valor del testimonio, queda incorporada a la presente escritura para trasladar a las copias que de la misma se expidan.-----

DECLARACIÓN Y CERTIFICACIÓN SOBRE EL ESTADO DE DEUDAS CON LA COMUNIDAD. -----

La comunidad se encuentra constituida y al corriente en el pago de todas sus obligaciones; exonerando la parte compradora de la prueba documental de ello. -----

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El régimen del inmueble del que forma parte la finca transmitida, se regula por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960 y demás disposiciones que le sean de aplicación, y por los Estatutos de Comunidad que constan en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal anteriormente reseñada en el apartado de "título", que la parte adjudicataria declara conocer y acepta. -----

ESTADO OCUPACIONAL.- Libre de arrendatarios y ocupantes, según declara expresamente la parte transmitente. -----

CALIFICACIÓN LEGAL.- La finca descrita se encuentra acogida a los beneficios de la Ley de VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con destino a **venta/uso propio y precio básico**, según **Calificación Definitiva** otorgada por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con fecha **expediente número 000155/2012 - 102VCA**, fotocopia deducida por mí, con valor de testimonio, de la referida Cédula de Calificación y sus anexos, queda incorporada a la presente escritura. -----

SEGURO DECENAL.- De conformidad con o establecido en el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, la sociedad promotora ha formalizado seguro decenal de Daños con la compañía aseguradora domiciliada en y con C.I.F. número según póliza número , y con efectos hasta el día . - ---

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN: -----
Igualmente y conforme a la normativa autonó-

mica aplicable, el representante de la entidad promotora me exhibe en este acto la Licencia de primera ocupación, concedida por el Ayuntamiento de Leganés (Madrid) en fecha y cuya copia se adjunta a la presente escritura.-----

TANTEO Y RETRACTO URBANÍSTICO.- En cumplimiento del artículo 84.1 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, manifiestan las partes que no les consta que la finca objeto de la presente escritura esté incluida en áreas de tanteo y retracto urbanístico.-----

II.- CONTRATO DE COMPRAVENTA: Que dada su naturaleza y calificación administrativa de Vivienda con Protección Pública y al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, la sociedad promotora aquí representada y la parte compradora reseñada en la comparecencia, reuniendo en esa fecha cuantos requisitos (art. 3) establece el indicado Reglamento para el acceso a dicho tipo de viviendas, han suscrito el correspondiente **contrato de compraventa**, con inclusión de todas las cláusulas prevenidas (art. 14) en aquella norma, el cual ha sido oportunamente presentado por el promotor ante la Consejería competente para su **visado**, que se encuentra en trámite de concesión, por lo que, dentro del plazo legalmente establecido, con pleno respeto a su clausulado y conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del tan citado Reglamento, proceden a su ratificación y elevación a escritura pública y a la consiguiente entrega material de la vivienda y sus anejos, -así como con la intervención y expreso consentimiento de la entidad acreedora- a la subrogación en la posición deudora y novación modificativa del préstamo hipotecario que la grava, mediante el otorgamiento de la presente escritura y con sujeción a las siguientes:-----

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DON _____, actuando en la representación expuesta de la entidad **"EMSULE, S.A."** de una parte y **DOÑA** _____, de otra, que **ELEVA A FORMA PUBLICA el contrato privado de compraventa** indicado en el expositivo anterior; el cual queda incorporado a la presente escritura a todos los efectos.-----

El virtud de ello, la parte compradora, adquiere la finca y sus anejos descritos en la exposición de esta escritura, con cuantos derechos, usos y servicios le son inherentes, en el estado de cargas y arrendamientos dicho, y al corriente en el pago de cualquier clase de gastos, en especial los de comunidad, contribuciones y arbitrios.- -----

SEGUNDA.- El precio o contraprestación total y alzado de la presente **COMPRAVENTA** asciende para la **FINCA N° 01**, según manifiestan los contratantes bajo su responsabilidad, a la cantidad global de **145.650,00 euros (IVA excluido)** importe que a continuación se desglosa y que, según compruebo, no supera el precio máximo establecido en la calificación definitiva; de dicho total importe, 120.297,63 euros corresponden a la vivienda; 19.708,00 euros corresponden a la plaza de garaje vinculada señalada y 5.644,37 euros, al trastero vinculado. -----

A) Pagos realizados con anterioridad: De dicho total importe, ambas partes transmitente y adquirente, declaran, a mi solicitud y bajo su exclusiva responsabilidad, haber abonado y recibido con anterioridad a este acto la suma total en la forma que, con indicación de cuantos elementos identificativos previene el artículo 177 del vigente Reglamento Notarial como esenciales (en su redacción por RD 1/2010, de 8 de Enero), constan en la certificación que, expedida por Don Manuel Martí, en su condición de Gerente de Emsule S.A., en virtud de nombramiento del Consejo de Administración, con fecha 19 de Agosto de 2011, en el anverso de un folio de papel común con el membrete de la entidad vendedora, me entregan y dejo incorporada a esta matriz, de la que pasa a formar parte integrante, a cuyo contenido se remiten, manifestando que no procede en éste caso la incorporación a la matriz de testimonio de los medios de pago utilizados (que no me han sido a tal fin exhibidos a mí el nota-

rio) dado que no existe, según declaran y resulta del documento incorporado, importe alguno abonado y/o entregado en el acto de éste otorgamiento. -----

B) Retención o descuento para subrogación: --

Y el resto, o sea, la cantidad de 116.519,98 euros, coincidente con el importe pendiente de amortizar del préstamo hipotecario que grava la finca que se adjudica, y a la que se ha hecho mención en el epígrafe "CARGAS" de la exposición de esta escritura, lo descuenta y retiene la parte adjudicataria en su poder, con el fin de hacer frente al pago del mismo, subrogándose (solidariamente de ser más de uno) en la deuda u obligación personal dimanante del préstamo hipotecario que grava dicha finca adjudicada, asumiendo la condición de parte deudora en el préstamo citado, obligándose al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones. -----

La parte adquirente subrogada manifiesta conocer y aceptar todo cuanto se pactó en la citada escritura de préstamo con garantía hipotecaria, y fija como domicilio para notificaciones y requerimientos el de la propia vivienda hipotecada y consiente y autoriza a la entidad acreedora para que pueda solicitar y obtener primera y ulteriores copias de esta escritura, con o sin carácter ejecutivo. -----

Asimismo, la parte adquirente subrogada faculta a la entidad acreedora del préstamo para que produzca a cada vencimiento los correspondientes adeudos en su cuenta con la Entidad, ya sea la designada a este efecto o ya sea en cualquier otra que tenga abierta a su nombre en la Entidad y hubiere saldo suficiente para dichas atenciones. No obstante, se compromete a mantener la cuenta designada para este fin con saldo suficiente para hacer frente a los indicados cargos. -----

Verificado del modo indicado el completo pago, la sociedad transmitente otorga y confiere a favor de la adquirente la más firme y eficaz carta de pago que en derecho proceda. -----

TERCERA.- La parte adquirente/subrogada consiente expresamente que "EMSULE, S.A." retire las cantidades que se encuentren depositadas en la entidad acreedora en virtud del préstamo que grava la finca descrita, dado que se ha subrogado en la totalidad del capital pendiente de

amortización, habiendo retenido todo el importe del mismo del precio pactado; y por tanto reconoce que tales cantidades depositadas son propiedad de "EMSULE, S.A.". -----

CUARTA.- La entrega de la finca objeto del presente contrato a la parte adquirente, se realiza en este acto a título de dueño/s, tomando posesión de ella la parte compradora, que manifiesta haber recibido las llaves y la documentación correspondiente. La parte transmitente se obliga a responder con arreglo a Derecho, tanto de la legitimidad del título (evicción) como de los vicios ocultos (saneamiento). -----

QUINTA.- Manifiesta la parte adquirente que conoce y acepta el Régimen de Comunidad por el que se rige el edificio de la que forman parte las fincas que en este acto adquiere. -----

SEXTA.- IMPUESTO. La presente compraventa está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A), haciendo constar ambas partes que tal impuesto ha sido repercutido por la parte transmitente a la parte adjudicataria, respecto de la total contraprestación de esta última parte, repercusión que al tipo legalmente determinado a la fecha de su respectivo devengo, asciende a la cantidad total de 4.660,80 euros, de la que la parte transmitente, mediante la representación expuesta, da carta de pago, obligándose a ingresar en la Hacienda Pública tal cantidad y haciendo constar que la forma y medios de pago de este tributo son los que refleja la certificación (en la que va incluido el IVA vigente al tiempo del respectivo abono) que a tal fin ha quedado incorporada, a la que se remite. -----

En consecuencia, se alega la NO SUJECCIÓN de la presente transmisión al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, concepto "transmisiones patrimoniales onerosas", conforme al artículo 4. Cuatro de la Ley 37/1992, de 28 de Diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. -----

SÉPTIMA.- La parte adquirente queda sometida

a las prohibiciones y limitaciones derivadas del Régimen de **VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA**, que declara conocer y se compromete a cumplir en todos sus extremos, manifestando y reiterando que cumple todos los requisitos para acceder a esta vivienda, que no tiene ninguna otra vivienda de Protección Oficial, y que la que adquiere por esta escritura la destinará a vivienda habitual y permanente, ocupándola en el plazo de un año.-

Manifiesta también la parte adquirente que conoce que el régimen jurídico de la vivienda que se adjudica, en virtud de su calificación definitiva, está regulado por la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid mediante el Decreto 74/2009, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.-----

Asimismo declara conocer en su totalidad el Real Decreto 2.066/2008, de 12 de Diciembre, y su modificación por Real Decreto 1713/2010, de 17 de Diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012, en especial las establecidos en los Artículos 05, 06 y 07, cuyo contenido pasamos a reproducir por exigencia de lo establecido en el Artículo 07. -----

Artículo 5. Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.-----

1. Sólo podrán acogerse a la financiación del Plan las viviendas adquiridas para uso propio, que cumplan los requisitos siguientes:-----

a) Destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.-----

b) La transmisión «ínter vivos» o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las comunidades autónomas, que podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante el mismo plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración con-

cedente, más los intereses legales. -----

c) La transmisión ínter vivos o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo. -----

d) La venta y adjudicación de las viviendas sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las comunidades autónomas, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición Transitoria sexta. -

2. Las viviendas acogidas a la financiación de este Plan, estarán sometidas, en su caso, a los derechos de adquisición preferente y demás limitaciones determinadas por las comunidades autónomas, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto. -----

Artículo 6. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas.

1. Las viviendas y alojamientos que se acogan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

a) De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años. -----

b) De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos. -----

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establez-

can las comunidades autónomas, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.-----

Inscripción registral del régimen de protección (Art.07).-----

Las limitaciones establecidas en los arts. 5 y 6 se harán constar expresamente en los títulos por los que se lleve a cabo la compraventa. Cuando dichos actos se formalicen mediante escritura pública u otro documento público, se acompañará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Dicha limitación se inscribirá en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que producirá los efectos a los que se refiere el apartado 3 del art. 53 de la Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y sus disposiciones complementarias de carácter registral. En su virtud, a tal efecto, dejo solicitada que por el Registrador se haga las anotaciones anteriormente referidas.-----

La parte adquirente ratifica, en este sentido, el contenido del contrato privado de compraventa que ha quedado incorporado a esta escritura, manifestando que conoce el contenido de ello.-----

Las partes, conforme a lo determinado por la legislación de Viviendas de Protección Pública, establecen a favor de la Sociedad "EMSULE, S.A." y sin perjuicio de cualquiera de las acciones o pretensiones que pudieran corresponderla por incumplimiento de la prohibición de disponer establecida por la legislación de Viviendas de Protección Pública, los siguientes derechos:-----

A).- DERECHO DE TANTEO durante el plazo de DIEZ AÑOS a contar del día de hoy, la sociedad "EMSULE, S.A.", podrá ejercitar este derecho en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique a la Sociedad "EMSULE, S.A.", por el transmitente y de forma fehaciente, la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda, con indicación del precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del posible adquirente.-----

Y, B).- DERECHO DE RETRACTO, durante el Plazo de DIEZ AÑOS, a contar del día de hoy, la

Sociedad "EMSULE, S.A." podrá ejercitar este derecho con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507, siguientes y concordantes del Código Civil. -----

Para el supuesto de ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, la Sociedad "EMSULE, S.A." podrá descontar del precio a pagar las deudas reales que se encuentren vencidas en la fecha de adquisición por la Sociedad "EMSULE, S.A." y que el transmitente tuviere contraídas, tanto tributarias como con relación a la Comunidad de Propietarios de que forma parte la finca objeto de esta escritura. -----

OCTAVA.- Todos los gastos de esta escritura matriz y de su copia, tanto notariales y fiscales como registrales así como cualquier otro gasto que se pudiera derivar de la presente escritura, excepto el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, serán de cuenta de la parte compradora. -----

NOVENA.- A los oportunos efectos administrativos la parte adquirente hace constar que conoce todo lo dispuesto en la Legislación de Viviendas de Protección, referente a la adquisición, tenencia y transmisión de la vivienda y anejos que adquiere. -----

DÉCIMA.- por medio de su/s representante/s aquí compareciente/s, acepta expresamente la subrogación del comprador en la posición deudora del préstamo hipotecario operada en la cláusula "SEGUNDA" y (eventuales opciones y novaciones del préstamo). -----

UNDÉCIMA.- INFORMACIÓN, ADVERTENCIAS Y COMPROBACIONES DERIVADAS DE LA VIGENTE NORMATIVA SOBRE TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DEL CLIENTE DE SERVICIOS BANCARIOS EN LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA: -----

En cumplimiento de mi deber general - establecido por el artículo 147 del vigente Reglamento Notarial- de informar a las partes del

valor y alcance de la redacción del presente instrumento público y prestar asistencia especial al otorgante necesitado de ella, ante la entrada en vigor -con fecha 29 de Julio de dos mil doce- del Capítulo II del Título III (normas relativas a los créditos y préstamos hipotecarios) de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, así como en aplicación de la vigente Ley 1/2012, de 26 de Marzo, para la Protección de los Derechos de los Consumidores Mediante el Fomento de la Transparencia en la Contratación Hipotecaria en la Comunidad de Madrid, yo, el notario autorizante, hago constar lo siguiente:-----

Vigencia y aplicación de dicha normativa a la presente operación: Que la referida normativa de protección se halla en vigor (con independencia de la fecha de concesión del préstamo al promotor) y resulta aplicable - si bien parcialmente y adaptada a su naturaleza- a la presente operación, al tratarse de la subrogación y novación de un préstamo o crédito concertada por la entidad de crédito aquí representada con persona/s física/s residentes y con la garantía hipotecaria de la vivienda que por la presente se transmite, conforme a los artículos 19 de la Orden y 1 y 2 de la Ley citadas.-----

Ello no obstante y de forma expresa (conforme a lo dispuesto en la citada Ley 1/2012, de 26 de Marzo, de la Comunidad de Madrid) hago saber a la parte prestataria -y avalista en su caso-, en éste acto, lo siguiente:-----

1.- que se trata de un préstamo o crédito hipotecario no limitado en su responsabilidad al inmueble hipotecado (art. 140 LH), por lo que la parte deudora y avalista en su caso responderá del pago con todos sus bienes presentes y futuros, conforme al artículo 1.911 del Código Civil, sin que le quepa desligarse de su obligación mediante el simple ofrecimiento y dación o entrega del inmueble hipotecado y todo ello sin perjuicio de la eventual aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de deudores hipotecarios sin recursos.-----

2.- Que la parte prestataria tiene la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo, con el límite

mínimo en caso de amortización parcial y las comisiones o penalizaciones por tales conceptos (compensaciones por desistimiento o por riesgo de tipo de interés) que constan en la escritura de préstamo-promotor, cuyo contenido le reitero.

3.- Que la parte prestataria ha recibido la información adicional sobre instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés, cuya comercialización no está vinculada a la presente operación, según declaran. -----

DÉCIMOSEGUNDA.- Los señores comparecientes, según intervienen, solicitan de los organismos correspondientes, las exenciones y bonificaciones oportunas para esta escritura, por estar la vivienda transmitida acogida a los beneficios de la Ley de VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA. -----

DECIMOTERCERA.- Cada uno de los otorgantes del presente documento autoriza y en lo menester otorga mandato expreso a , para que, en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse o se formalicen necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, así como efectuar las gestiones y declaraciones que como sujetos u obligados tributarios les correspondan en relación con los actos que se contienen en las referidas escrituras, en orden a comunicar a la administración los datos necesarios para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, y otros de contenido informativo, encaminados a calificar y cuantificar el importe a ingresar o la cantidad que resulte a compensar o devolver, quedando igualmente facultado dicho mandatario para interponer cuantos recursos sean convenientes o dirigir comunicaciones a la administración en orden a proteger los derechos de los otorgantes, así como a recibir de aquélla cuantas comunicaciones y notificaciones sean necesarias dirigidas a los mismos. -----

SOLICITUD DE TRAMITACIÓN TELEMÁTICA E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Advierto a los comparecientes de la conveniencia (obligatoriedad, en caso de inscripciones constitutivas) de inscribir la presente escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente a la mayor brevedad posible, a fin de gozar de la prioridad, legitimación y protección frente a terceros que ello conlleva, a cuyo efecto, no habiendo hecho constar su oposición a la tramitación telemática ni otra indicación en contrario y a tenor de lo dispuesto en los **artículos 196 y 249 del vigente Reglamento Notarial** procederé a la expedición a su instancia de **copia autorizada en soporte electrónico y a su remisión por vía telemática al Registro o Registros de la Propiedad** correspondiente/s en el día de hoy (salvo imposibilidad técnica) o, en su defecto, en el primer día hábil siguiente; no obstante, de producirse la referida imposibilidad técnica -cuya libre apreciación dejan a mi criterio sin necesidad de acreditarlo o justificarlo en modo alguno- me dispensa de dicha obligación reglamentaria y deja solicitada en tal caso y expresamente la remisión al Registro de la Propiedad del **telefax al que se refiere el artículo 249.3 del Reglamento Notarial**, dejando constancia de ello, así como de las notificaciones y comunicaciones telemáticas que reciba de dicho/s Registro/s, mediante la oportuna diligencia; ello no obstante y a los demás efectos que procedan, el interesado solicita la expedición y entrega en éste acto de **copia simple, en soporte papel o electrónico**, de la presente escritura.-----

A tal efecto, una vez suscrita y remitida en la forma indicada la citada copia electrónica, el interesado solicita del Registrador correspondiente que, en virtud de la misma, proceda a la **calificación global y unitaria** (esto es, comprensiva de todos los defectos -incluidos los de fondo- por los que, a su juicio y en su caso, proceda la denegación o suspensión del asiento) y en su caso a la **inscripción -incluso parcial**, que consiente anticipadamente a los efectos del **artículo 19.bis y concordantes de la Ley Hipotecaria** de los actos inscribibles formalizados en la presente escritura y a su **notificación** al notario autorizante dentro de los plazos legalmente establecidos, facultando no obstante y en cuanto fuera menester al notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo para **subsananar**, por sí sólo y conforme al **artículo 153 del Re-**

glamento Notarial y por la misma **vía telemática**, los defectos advertidos y debidamente notificados por el Registrador en su calificación, siempre que se ciña a la misma y a la voluntad manifestada por las partes en éste instrumento público. -----

Igualmente y a los únicos efectos de agilizar la **tramitación telemática** y evitar la suspensión o diferimiento de la calificación por aplicación estricta del cierre registral previsto por los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el interesado, amparándose, respecto de los documentos no sujetos en lo que dispone el citado artículo 54 del TRLITP, en su apartado 2.c), así como, respecto de los exentos, en la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 23 de Abril, 9, 10 y 11 de julio de 2007, 16 de febrero de 2008 y 13 de marzo de 2009, entre otras) y Sentencia de 22 de junio de 2010 del Juzgado de Primera Instancia número 12 de La Coruña, solicita expresamente del Registrador competente se sirva apreciar/aplicar de oficio y en su caso la **no sujeción/exención fiscal** del presente documento y por el referido impuesto. -----

RÉGIMEN FISCAL.- En base a los antecedentes aportados y a las declaraciones y valoraciones que, bajo su exclusiva responsabilidad, han sido precedentemente realizadas por los comparecientes a los fines del otorgamiento de la presente escritura yo, el notario, he procedido a su calificación jurídica y consiguiente determinación de los actos u operaciones incluidos en la misma, (por referencia a la nomenclatura y códigos 0501, 0805 y 1216, relacionados en el Anexo I - Actos Jurídicos- utilizados por el Consejo General del Notariado para la confección del Índice Único Informatizado); en función de ello y sin

perjuicio del oportuno y más específico asesoramiento fiscal que puedan procurarse -y de cuya conveniencia quedan expresamente advertidos-, informo a los comparecientes de las obligaciones y responsabilidades tributarias que les incumben -tanto en su aspecto material como en el formal y sancionador y les formulo -manifestando quedar enterados- las pertinentes reservas y advertencias fiscales en orden a los impuestos o conceptos impositivos a los que, en su caso, queda sujeta, directamente y por su contenido, con expresa indicación del concepto o conceptos tributarios, hechos y bases imponibles -y liquidables, en su caso-, sujetos pasivos u obligados al pago en cada caso (a título de contribuyentes y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario), cuota tributaria, exenciones y bonificaciones aplicables, así como sobre los sistemas y plazos de presentación y en su caso liquidación de aquellos, afección de los bienes transmitidos al pago del impuesto, posible cierre registral, comprobación de valores y liquidación complementaria, etc., todo ello conforme a la normativa Estatal, Autonómica o Local aplicable.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Quedan hechas a los comparecientes las reservas y advertencias legales y, de forma expresa, las siguientes:-----

a) Las fiscales recogidas en el texto refundido de 24 de Septiembre de 1.993 relativas al plazo de 30 días para la presentación a liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y la afección de los bienes a su pago, y las referentes al tratamiento fiscal de las diferencias de valor resultante de la comprobación administrativa.-----

b) En relación con el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, advierto a la parte transmitente de su obligación de declarar y plazo, y también a la parte adquirente de su obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento la realización del hecho imponible conforme al texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, Artículos 104 y siguientes.-----

c) Respecto del IMPUESTO BIENES INMUEBLES

conforme al artículo 64 del texto Refundido de la Ley Reguladora por la que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo. -----

1ª.- Afección real en la transmisión.-----

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. -----

2.- Responsabilidad solidaria en la cotitularidad. -----

Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, los copartícipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el artículo 35.4. de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, si figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso. -----

d).- Las del Registro de la Propiedad. -----

e).- Las derivadas de la Ley 36/2006, de 29 de Noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, en orden a que la falta o insuficiente manifestación y/o acreditación documental de los medios de pago empleados, en cuanto pudiera ser considerada como negativa a identificarlos, provocaría el cierre registral conforme al artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria (en su redacción por la Ley anteriormente indicada), de cuyo contenido manifiestan quedar enterados. -----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

Los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento nacional de identidad, en los casos previstos en la Ley) a los ficheros de la Notaría con la fi-

nalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la Ley a las Administraciones Públicas, y en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría. En caso de que se incluyan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado, con carácter previo, del contenido de este párrafo.-----

El notario realiza las reservas legales oportunas, en especial las relativas al artículo 5 de la LO 15/1999 de protección de datos de carácter personal.-----

LIQUIDACIÓN DEL ARANCEL NOTARIAL.- En cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 de la Disposición Adicional 3ª de la Ley 8/1989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos y número 1 de la Norma General de Aplicación 9ª del R.D. 1429/1989, de 17 de Noviembre, por el que se aprueba el vigente Arancel Notarial, se hace constar que el precedente instrumento público -matriz- devenga: 1) los derechos arancelarios establecidos por el art. 8 de la Ley 41/1980, de 5 de Julio y Disp. Adic. 4ª del RD 2066/2008, de 12 de Diciembre, respecto de la transmisión de la vivienda y sus anejos; 2) y los "variables" o de cuantía establecidos por el número 2 del vigente Arancel Notarial, por cada uno de los demás conceptos o actos jurídicos contenido en el mismo, sobre la/s base/s del/los valor/es declarado/s por los interesados y con las reducciones y/o bonificaciones legalmente aplicables, conforme a su calificación jurídica y a lo dispuesto en la Norma General de Aplicación 4ª, sin perjuicio de los que correspondan en su caso a las copias o traslados solicitados (número 4), testimonios/legitimaciones insertos en el cuerpo del documento (número 5), salidas y/o diligencias a que haya dado lugar (número 6) y exceso de folios de matriz (número 7), así como los suplidos o timbre (norma general 8ª) e IVA repercutido, todo lo cual se hará constar con detalle en la oportuna minuta de honorarios y suplidos a expedir en cumplimiento de la normativa fiscal (con toda la información exigida por el número 2 de la indicada Norma General de Aplicación y apartado Dos de la Disposición adicional 8ª del

Real Decreto Ley 8/2010, de 20 de mayo), a la que me remito. -----

Se hace constar expresamente, en aplicación de lo dispuesto en el párrafo tercero de la disposición adicional 2ª del Real Decreto Ley 18/2012, de 11 de Mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que la base arancelaria de la novación será el capital inscrito o garantizado, reducido al 70%.-----

Yo, el Notario, doy fe: -----

De identificar a los comparecientes por medio de sus documentos exhibidos. -----

De haberles permitido la lectura de este instrumento público en su integridad, por su elección y después de advertidos de su derecho al efecto, sin perjuicio de haberles comunicado yo, el notario, su contenido con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos, atendidas sus circunstancias personales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 de la Ley del Notariado y 193 del vigente Reglamento Notarial. -----

De que los comparecientes, después de su lectura en la forma indicada, han hecho constar haber quedado debidamente informados de su contenido y han prestado su libre consentimiento al mismo, firmando conmigo al pie de este instrumento público. -----

De que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes. -----

Y en general, del total contenido en este instrumento público, extendido sobre folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos notariales, de numeración correlativa, números el presente y los anteriores en orden, en cuyo último folio signo, firmo, rubrico y sello.-

