

ESCRITURA DE ENAJENACIÓN DE BIENES TRONCALES SIN HABERSE PRACTICADO LLAMAMIENTOS FORALES

Nota- Cuando el bien raíz troncal se enajena sin previo llamamiento, cualquier tronquero de los enumerados en el artículo 72.2 LDCV podrá ejercitar la saca foral, solicitando la anulación de la enajenación. Por ello, en las enajenaciones que se lleven a cabo sin haberse practicado dichos llamamientos debe advertirse expresamente de dicha circunstancia.

COMPRAVENTA

NÚMERO

En ..., mi residencia a ... de ... de ...

Ante mí, ..., Notario/a del Ilustre Colegio Notarial de ...

COMPARECEN:

De una parte, DON/DOÑA ... y DON/DOÑA ..., mayores de edad, de vecindad civil vasca y de vecindad civil local (vizcaína aforada/no aforada, ayalesa, Llodio, Aramaio y guipuzcoana), casados en régimen legal supletorio de comunicación foral/gananciales, de profesión ..., vecinos/as de ..., con domicilio en ..., con D.N.I. ... y ...

Y de otra, DON/DOÑA ..., mayor de edad, soltero/a, de vecindad civil vasca y vecindad civil local (vizcaína aforada/no aforada, ayalesa, Llodio, Aramaio y guipuzcoana), vecino/a de ..., con domicilio en ..., con D.N.I. número ...

Constan sus circunstancias personales de sus manifestaciones.

INTERVIENEN todos ellos en su propio nombre y derecho. Los identifico por medio de sus Documentos Nacionales de Identidad exhibidos y tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de COMPRAVENTA, a cuyo fin

EXPONEN:

I.- Que los cónyuges Don/Doña ... y Don/Doña ... son dueños del pleno dominio de la siguiente finca:

TÍTULO.- ...

REFERENCIA REGISTRAL.- Registro de la Propiedad de ..., tomo ... libro ..., folio ..., finca número ..., inscripción ..

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS.- Libre de cargas y de arrendamientos, según manifiestan.

INFORMACIÓN REGISTRAL.- Respecto a la información a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial, hago constar que, por imposibilidad técnica de efectuar la comprobación de la

titularidad y estado de cargas de la finca por medios telemáticos, se ha solicitado nota simple informativa por telefax al Registro de la Propiedad de ... el día ... de ... de ..., bajo número de solicitud ..., siendo remitida por el mismo conducto por el citado Registro de la Propiedad dentro del plazo señalado en el artículo 354-a)-4ª del Reglamento Hipotecario. Entre los datos consignados en dicha nota simple y los consignados en la presente, no existe ninguna discrepancia (... o existen las siguientes discrepancias), si bien advierto de la posible discordancia entre la información registral y los Libros del Registro, al no haberse accedido telemáticamente a estos en el momento de la autorización. Fotocopia de dicho telefax dejo unida a esta matriz, formando parte integrante de la misma.

DATOS CATASTRALES.- Le corresponde el número fijo ...

Dejo incorporada a esta matriz la cédula catastral correspondiente a esta finca obtenida por mí telemáticamente.

GASTOS DE COMUNIDAD.- Según manifiesta la parte transmitente, se encuentra al corriente en el pago de los gastos de la comunidad de propietarios a que pertenece la finca transmitida. Ello no obstante, no aportan la certificación acreditativa de dicho extremo a la que se refiere el artículo 9.1.e), párrafo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal, exonerándole expresamente la parte adquirente de la obligación de aportar dicha certificación.

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, la parte transmitente pone a disposición de la adquirente, el certificado de eficiencia energética, obtenido conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables, entregándome copia de dicha certificación para dejarla incorporada a esta matriz.

LLAMAMIENTOS FORALES.- No se han practicado los llamamientos forales a que hace referencia el artículo 76 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, por considerarlo innecesario los comparecientes. No obstante, les hago las advertencias derivadas de la vigente legislación civil vasca.

Y, expuesto lo cual,

OTORGAN:

PRIMERO.- Don/Doña ... y Don/Doña ... VENDEN y ENTREGAN a Don/Doña ... y a Don/Doña ..., que COMPRA y ADQUIERE, el pleno dominio de la finca descrita en la exposición de esta escritura, libre de cargas y arrendamientos, con cuantos derechos, usos, anejos y servidumbres le fueran inherentes y al corriente en el pago de impuestos y de los gastos de comunidad.

SEGUNDO.- Es precio de este contrato la suma de ... EUROS CON ... CÉNTIMOS, que la parte vendedora recibe de la compradora, en este acto, por lo que confiere a favor de esta la más plena y eficaz carta de pago, mediante cheque bancario, testimonio del cual, mediante fotocopia, dejo incorporada a esta matriz.

Manifiesta la parte compradora que los fondos necesarios para el libramiento de dicho cheque

proviene de la cuenta número ... titularidad de la misma en la entidad ...

TERCERO.- Todos los gastos que se deriven de la presente escritura serán de cargo de la parte compradora, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si lo hubiere, que será de cargo de los vendedores.

PROTECCIÓN DE DATOS

Informo al/a la/a los/las compareciente/s que sus datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

En consecuencia, sus datos se incorporarán a los ficheros correspondientes de esta notaría, prestando en cuanto fuere preciso su consentimiento y quedando informados/as de que dichos datos serán confidenciales y estarán bajo la custodia del/de la Notario/a autorizante o de su sustituto/a o sucesor/a, así como de la cesión de los mismos, en su caso, a las Administraciones Públicas, en especial a las fiscales, conforme a la legislación vigente.

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

Puede/n ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en ...

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 10/2010, de 28 de abril, manifiestan expresamente los/las comparecientes que no existe "titular real", en los términos previstos en el artículo 4.2.a) de dicha Ley.

Hago las reservas y advertencias legales y, a efectos fiscales, las relativas a las obligaciones y responsabilidades que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador y a las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. Advierto, en especial:

a. - De las obligaciones relativas al plazo de presentación de esta escritura a liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, afectación de los bienes al pago del primero de dichos Impuestos y de las responsabilidades en caso de no presentación, así como de los efectos de la Ley 8/1989.

b. - Conforme al artículo 65 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales: de que la finca objeto de esta escritura queda afectada al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes

Inmuebles, en los términos previstos en la Ley General Tributaria, en caso de que existan deudas pendientes por dicho Impuesto; de que, caso de no haber aportado la referencia catastral, existe obligación de presentar declaración por el Impuesto en el plazo previsto en el artículo 53.3 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, así como de las consecuencias y responsabilidades derivadas del incumplimiento de dicha obligación.

c. - Y conforme a la Ley 8/1989, sobre la base del valor declarado en este instrumento, aplicando los números 2, 4, 5 y 7 y la Norma Cuarta del Real Decreto 1.426/1989, los derechos arancelarios y suplidos correspondientes a la presente escritura ascienden a la suma de ... euros, más la que resulte de la aplicación de la Norma Foral 7/94.

Leída por mí íntegramente esta escritura a los/las comparecientes, previa renuncia de su derecho a hacerlo por sí, del que les advertí, la encuentran conforme, prestan su consentimiento y firman.

De que, tras su lectura íntegra, los comparecientes han quedado debidamente informados/as del contenido de la presente escritura, de que el consentimiento ha sido libremente prestado por ellos/as, adecuándose el otorgamiento a su voluntad, debidamente informada, y a la legalidad, y de cuanto se consigna en este original, extendido en ... folios de papel timbrado de la serie ..., números ... y los ... siguientes correlativos, yo, el/la Notario/a, doy fe.-