

**ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR LOS CÓNYUGES**  
**y** **A FAVOR DE LOS CÓNYUGES**

-----  
NUMERO

EN MADRID, a .-----

Ante mí: JAVIER DE LUCAS Y CADENAS, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, y en mi despacho, sito en la calle Miguel Ángel, número trece, segunda planta.-----

-----**COMPARECEN**-----

DE UNA PARTE: Los cónyuges en régimen de gananciales y , mayor de edad, y , vecinos de Pozuelo de Alarcón en carretera de Humera, 96, portal , , con D.N.I. y N.I.F. número: , Y respectivamente -----

Y DE OTRA: LOS CÓNYUGES , mayores de edad, , pactado en escritura autorizada por el Notario de , Don , el día , con el número de protocolo, indicada en el Registro Civil de , al tomo... , de cuya certificación deduzco

testimonio que incorporo a la presente, vecinos  
) , con domicilio en la calle número y con  
DNI/NIF números -----

INTERVIENEN: en su propio nombre y derecho. ---

Tienen, a mi juicio, capacidad legal bastante  
para formalizar la presente escritura de  
COMPRAVENTA, a cuyo efecto, -----

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

I. Que los cónyuges son dueños, en  
pleno dominio y por el título que se dirá, de la  
siguiente finca urbana sita en Pozuelo de Alarcón  
(Madrid), Urbanización residencial SOMOSAGUAS,  
carretera de Humera, 96, portal es la  
siguiente:-----

NUMERO QUINIENTOS TRES.- VIVIENDA SEÑALADA CON  
EL NÚMERO 3, TIPO D, situada en la PLANTA TERCERA,  
a la derecha saliendo del ascensor. Tiene una  
superficie útil aproximada de 114,07 metros  
cuadrados y construida, también aproximada, de  
153,31 metros cuadrados, y consta de hall  
distribuidor, salón-comedor, cuatro dormitorios,  
cocina, aseo y dos cuartos de baño. Tiene tres  
terrazas con una superficie total aproximada de  
21,59 metros cuadrados. Linda: al frente, por donde

tiene su acceso, con meseta; derecha entrando y fondo, con vuelo a zona común del conjunto urbanístico; izquierda, con la vivienda número 4 de su misma planta y portal. -----

VINCULACION.- Lleva vinculado, como anejo inseparable, el uso y disfrute de: -----

A.- El cuarto trastero señalado con el número 15, situado en la planta sótano, con una superficie construida aproximada de 8,00 metros cuadrados, que linda, al frente, con pasillo de distribución; derecha entrando, con el trastero número 16; izquierda, con el trastero número 14, y fondo, con muro de contención. -----

B.- La PLAZA DE APARCAMIENTO señalada con el número 15, situada en la planta sótano, con una superficie construida aproximada de 31,53 metros cuadrados, que linda: al frente, con zona de acceso y maniobra; por la derecha entrando y fondo, con muro de contención, y por la izquierda, con la plaza de aparcamiento número 16. -----

C.- Y una participación indivisa de 0,276 por ciento de cada una de las parcelas calificadas "deportivo privado" y "zona verde privada", registrales números 47.978 y 47.979, respectivamente. -----

CUOTA.- Le corresponde en el valor total del bloque del que forma parte una participación del 3,224 por ciento, y en el conjunto edificatorio del que igualmente forma parte y por tanto en los gastos de urbanización, mantenimiento y conservación de los elementos comunes, una participación del 0,269 por ciento. -----

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad número 2 de Pozuelo de Alarcón, al tomo 100, libro 100, folio 169, finca 48.786, inscripción 1ª.-----

TITULO. El de compra en el estado y carácter indicados, a FUNDACIÓN GENERAL DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID en escritura autorizada por el que fue Notario de Madrid, Don Francisco José de Lucas y Cadenas, el día 22 de septiembre de 2.011, con el número 1.586 de protocolo.-----

CARGAS. Manifiesta la parte vendedora que la finca descrita se encuentra gravada con:-----

1º.- Una hipoteca a favor de "BANCO SANTANDER

CENTRAL HISPANO, S.A." para responder de  
EUROS, importe del principal del préstamo.-----

Quedando pendiente de amortizar al día de hoy  
la cantidad DE EURO ( €).-----

2º.- **CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA.**- "Actuará  
como condición resolutoria expresa, el  
incumplimiento de las obligaciones siguientes:----

El propietario de la vivienda se obliga a  
ocuparla en el plazo máximo de tres meses a partir  
del presente acto, salvo que medie justa causa.---

La vivienda se destinará necesariamente a  
vivienda habitual y permanente de su propietario  
durante un plazo de diez años a partir de la firma  
de la presente escritura. Se presumirá que no se  
utiliza como vivienda habitual y permanente si  
permanece desocupada más de tres meses al año,  
salvo que medie justa causa comunicada  
fehacientemente y que así sea apreciada por la  
FUNDACIÓN mediante la preceptiva autorización.----

La vivienda no podrá ser arrendada, ni cedida

en comodato u otra figura que implique la cesión del uso y disfrute gratuita u onerosamente, durante ese mismo plazo de diez años. Se exceptúan los casos en que, excepcionalmente, por causa justificada, por tiempo limitado, y únicamente a favor de persona que reúna los requisitos para ser adjudicatario de la promoción, haya autorización previa y por escrito por parte de LA FUNDACIÓN. La acreditación de que se reúnen los requisitos para ser adjudicatario de la promoción se efectuará por certificación del Secretario de la FUNDACIÓN GENERAL DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID.--

El incumplimiento de las obligaciones que la parte adquirente asume en esta estipulación dará lugar a la resolución del contrato de compraventa por parte de LA FUNDACIÓN. Dicha resolución dará lugar a la restitución de la suma pagada hasta ese momento por la parte adquirente, en concepto de precio de la finca, IVA excluido (aportaciones realizadas y amortizaciones del capital del préstamo hipotecario pagadas hasta ese momento, excluidos los intereses), y a la recuperación de la propiedad y de la posesión de la finca por parte de LA FUNDACIÓN, junto con la indemnización que

corresponda a ésta última por los daños sufridos,  
en su caso.-----

Asimismo durante el plazo de diez años desde  
el día de de 2.0 , se establece un  
derecho de adquisición preferente, que se articula  
en un **derecho de tanteo y un derecho** de retracto  
con eficacia real, sobre la vivienda y en su caso  
la/s plaza/s de garaje, acordándose por las partes  
que se inscriban en el Registro de la Propiedad,  
...."-----

INFORMACION REGISTRAL.- (R.D. 2.537/1-994).---

De la nota simple facilitada por el Registro de  
la Propiedad donde se encuentra inscrita la finca,  
obtenida de conformidad con lo prevenido en el  
artículo 175.1 del vigente Reglamento Notarial,  
resulta que la finca se encuentra .-----

- Con una Servidumbre de paso, para la  
instalación de canalizaciones para comunicaciones a  
lo largo de todo el trazado fijado, con acceso  
LIBRE y DIRECTO desde la calle Carretera de Humera

nº 96 próximo al bloque 14, en favor de Canal de Isabel II, constituida mediante escritura autorizada el 13 de Julio de 2.011, bajo el número 1937 de mí protocolo.-----

Otra servidumbre a favor de TELEFÓNICA para la instalación de canalizaciones para comunicaciones a lo largo de todo el trazado fijado, con acceso LIBRE y DIRECTO desde la calle Carretera de Humera nº 96 próximo al bloque 14, constituida en escritura autorizada en Madrid el día 16 de Junio de 2.011 ante mí, bajo el número 1686 de protocolo.

Otra servidumbre constituida en la citada escritura de división horizontal y modificada y subsanada por otra autorizada el día 9 de Marzo de 2011, bajo el número 560 de protocolo en la cual se establece: Que la Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid constituye sobre la finca URBANA.- PARCELA (PARCELA COMERCIAL).- Parcela de terreno en término de Pozuelo de Alarcón, que linda: Norte, en línea recta de 78,73 m; 36,01 m y 51,56 m con la Parcela Viario Público 1. Al Sur, en línea quebrada de 161,07 m y 29,74 m con la Parcela RES; Al este, en línea quebrada de 7,9m; 17,08 m y 10,88 m con la Parcela Viario

Público 1; Al Oeste en línea recta de 27,89 m con la Parcela RES, dos SERVIDUMBRES sobre el terreno, queda reflejado en el plano de situación que unió a la escritura. -----

1º.- Una SERVIDUMBRE DE SANEAMIENTO. La parcela comercial tiene derecho a conectarse a la red general de saneamiento de fecales subterránea, en el punto en que la parcela residencial lo indique.

Asimismo la parcela residencial estará obligada a que su red tenga las dimensiones y capacidad necesarias para el desagüe de la parcela comercial en condiciones de uso normales para dicha actividad comercial". -----

El pago por parte de la PARCELA COMERCIAL a la PARCELA RESIDENCIAL de un porcentaje del 15% del mantenimiento del ramal del saneamiento al que se conecte. -----

La indicada servidumbre se ajustará a las siguientes reglas: -----

- Predio dominante: PARCELA COMERCIAL O FINCA

DESCRITA EN ESTE EXPOSITIVO IV, o finca antes descrita.-----

- Predio sirviente: FINCA DESCRITA EN EL EXPOSITIVO I de la escritura de obra nueva.-----

En la referida nota simple, figura la fecha en que el Registro de la Propiedad informa de la situación registral de la finca, habiéndole correspondido el número de Solicitud de Información Registral.-----

La nota simple, queda unida a esta matriz, sin que la misma se traslade a copias, salvo que al solicitar copia de la presente, se solicite expresamente que a la misma se acompañe testimonio de la nota simple.-----

Expresamente advierto que prevalece sobre la información a que se refiere el párrafo primero de este epígrafe, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia de esta escritura.-----

GASTOS DE COMUNIDAD.- Manifiesta la parte transmitente que se encuentra al corriente en el pago de los gastos de la comunidad de propietarios.

aporta certificación acreditativa de este extremo, estando conforme expresamente, la parte

adquirente. -----

**Certificado de eficiencia energética:** Se advierte a la parte vendedora de la obligación de mostrar y entregar a la compradora o arrendataria del edificio o de unidades del mismo que carezca de certificado en vigor, de una certificación de eficiencia energética del edificio de la parte del mismo, y de sus responsabilidades en caso de incumplimiento, en los términos que establece el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril. -----

Me exhibe la parte vendedora el certificado de eficiencia que por ella se entregará a la parte compradora, del cual libro copia, coincidente con el original, la cual incorporo a esta matriz. -----

SITUACION ARRENDATICIA. Manifiestan que la finca descrita se encuentra libre de arrendatarios y ocupantes de toda clase. -----

SITUACION FISCAL: -----

A). ANTIGÜEDAD DEL EDIFICIO. La casa de la que forma parte la finca descrita tiene una antigüedad

aproximada de            años. -----

B) DATOS DEL CATASTRO. La **referencia catastral** de la finca en cuestión es la que resulta de la certificación catastral gráfica y descriptiva, que yo, el Notario, he obtenido previo requerimiento, y dejo unida a la presente.-----

II. La vivienda y garaje objeto de esta escritura fue promovida para satisfacer las necesidades de alojamiento de quienes mantengan relaciones laborales de carácter indefinido, o funcionariales activas con la UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID o con su FUNDACIÓN, y sobre estas premisas se suscribió Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, del que resulta el régimen urbanístico de la parcela sobre la que se edifica. En consecuencia, y para proteger este destino, **se articuló un derecho de adquisición preferente que garantiza este destino durante un período limitado en el tiempo de 10 años a contar el día            de            de 2.0            , a favor de la Fundación** que lo ejercerá en su propio nombre y derecho o en el de los miembros de la comunidad universitaria, que, habiéndolo solicitado, no hayan conseguido la adjudicación de una vivienda de la

promoción, y hayan pasado a integrar, por consiguiente, una lista de espera, o, en su defecto, a los miembros de la comunidad universitaria que lo soliciten en ese momento, con preferencia en función de la prioridad temporal.--

III.- Que en el título previo consta lo siguiente:-----

**"NORMAS APLICABLES AL DERECHO DE TANTEO. -----**

1.- El propietario que pretenda transmitir inter vivos sus derechos sobre la vivienda antes de haber transcurrido el plazo de diez años a contar desde el otorgamiento de esta escritura, lo notificará a LA FUNDACIÓN, la cual la ofrecerá al personal que esté en lista de espera pendiente de adjudicación de vivienda, y por riguroso orden, o, en su defecto, a quien, reuniendo los requisitos para ser adjudicatario de la promoción, lo solicite a LA FUNDACIÓN, una vez dada a conocer por ésta a la comunidad universitaria la existencia del supuesto, respetándose en éste último caso la

preferencia por razón de prioridad en el tiempo. -

2.- Durante los noventa días naturales siguientes a la notificación efectuada por el propietario, se podrá ejercer el derecho de adquisición preferente por la persona designada por LA FUNDACIÓN o, en su caso por LA FUNDACIÓN misma. Transcurridos los noventa días naturales sin que se haya hecho uso del derecho de adquisición preferente en su modalidad de tanteo, ni por la persona designada por LA FUNDACIÓN, ni por ésta misma, el propietario podrá transmitir la vivienda a persona de su elección que reúna los requisitos para ser adjudicatario. Transcurrido un año, sin que el propietario haya efectuado esta transmisión, caducará su derecho y deberá reiniciar los trámites.-----

3.- El derecho de tanteo tendrá lugar en todo supuesto de transmisión onerosa sea por compraventa, permuta, dación en pago, aportación o cualquier otro, así como en el caso de transmisión gratuita por actos intervivos. Las transmisiones mortis causa por cualquier título no dan lugar al derecho de adquisición preferente.-----

4.- En caso de ejecución forzosa, sea judicial

o administrativa, el rematante deberá notificarlo a LA FUNDACIÓN, y existirá el mismo derecho de adquisición preferente, si bien, el precio a satisfacer, será el importe del remate más los impuestos satisfechos por el rematante, sin actualización alguna. -----

5.- No tendrá lugar el derecho de adquisición preferente como consecuencia de ejecuciones hipotecarias si la constitución de -o la subrogación en- la hipoteca hubiere sido consentida por LA FUNDACIÓN. -----

**NORMAS APLICABLES AL DERECHO DE RETRACTO. -----**

1.- En el caso de que se produzca cualquier transmisión por el propietario, sin comunicar previamente su intención de transmitir la propiedad a LA FUNDACIÓN en los términos de la presente estipulación, bien por transmisión onerosa a título de compraventa, permuta, dación en pago, aportación o cualquier otro, así como en el caso de transmisión gratuita por actos inter vivos, dará

lugar al derecho de retracto.-----

2.- Este derecho podrá ser ejercicio por LA FUNDACIÓN, para sí, o por la persona que reuniendo los requisitos para ser adjudicataria sea designada por aquélla.-----

3.- El derecho de retracto podrá ser ejercitado durante el plazo de seis meses a contar desde que LA FUNDACIÓN tuviere completo conocimiento de la transmisión.-----

**NORMAS COMUNES AL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

1)- Las comunicaciones que los adjudicatarios hayan de realizar a la FUNDACIÓN a los efectos de los derechos de adquisición preferente se practicarán fehacientemente en la sede de la FUNDACIÓN en C/ Donoso Cortés 65, 28015 de Madrid, y las notificaciones al propietario en la vivienda objeto de esta escritura, salvo que en la notificación inicial hubiere designado otro domicilio en el término municipal de Madrid.-----

Dichas comunicaciones habrán de efectuarse por conducto notarial, correo certificado con acuse de recibo o burofax.-----

2)- La acreditación de que se reúnen los requisitos para ser adjudicatario de vivienda se

efectuará por certificación del Secretario de la FUNDACION GENERAL DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID. -----

3)- La ausencia de notificaciones a la FUNDACIÓN en los términos expuestos en la presente estipulación cerrará el Registro de la Propiedad. -

4)- La extinción del asiento registral se producirá automáticamente transcurrido dicho plazo de diez años y dos años más, contados desde el día 22 de noviembre de 2.011 a partir de cuyo momento cualquier interesado podrá solicitar la práctica del asiento cancelatorio correspondiente. -----

5)- El precio de adquisición será el resultante de la suma del precio pagado por el propietario transmitente, IVA incluido, el principal y los intereses del préstamo hipotecario satisfechos y los gastos de Notaría y Registro realizados para su adquisición, actualizados todos ellos con arreglo a las valoraciones experimentadas por el IPC, y debiendo además el adquirente subrogarse, en su

caso, en el préstamo hipotecario, o satisfacer el capital que estuviere pendiente.-----

6)- El precio a satisfacer para el ejercicio del derecho de adquisición preferente, se pondrá a disposición: -----

a)- Del propietario que hubiere notificado su intención de transmitir cuando dicha notificación a LA FUNDACIÓN hubiese dado lugar al ejercicio del derecho de tanteo.-----

b)- Del adquirente a título oneroso o gratuito cuando el conocimiento de dicha transmisión por LA FUNDACIÓN hubiese dado lugar al ejercicio del derecho de retracto. -----

7).- Los derechos regulados en la presente estipulación subsistirán durante el plazo de diez años desde el otorgamiento de la escritura de compraventa afectado a cualquier transmisión que se efectúe dentro de dicho plazo..."-----

IV.- Y habiendo convenido en los términos y condiciones de este contrato, -----

-----OTORGAN:-----

PRIMERO. Los cónyuges VENDEN Y TRANSMITEN en pleno dominio a los cónyuges que COMPRAN Y ADQUIEREN para sí, como cuerpo

cierto, con carácter privativo, por mitad y en proindiviso, la finca descrita en el expositivo primero de ésta escritura, con cuanto a la misma le sea anexo e inherente, en concepto de libre de cargas y gravámenes, a excepción de la hipoteca que pesa sobre la vivienda y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos, arbitrios, gastos de comunidad, y cualquier otro gasto que le fuera imputable. -----

SEGUNDO. El precio convenido de compraventa es el de EURO ( €), (que ha sido calculado de acuerdo con el cuadro que me entregan y dejo unido a la presente) que la parte compradora entrega en este acto a la parte vendedora de la siguiente forma:-----

- La suma de DE EURO ( €), los entrega la parte compradora mediante cheque nominativo a favor de Banco de Santander, procedente de la cuenta número , para la cancelación del préstamo que grava la vivienda, .-

- Y los restantes EUROS( €) los entrega en este acto a la parte vendedora mediante un cheque bancario, fotocopia del cual, que concuerda con su original exhibido, dejo unida a esta matriz procedente de la cuenta número por el citado importe, fotocopia del cual, que concuerda con su original exhibido, dejo unida a esta matriz.

Por lo que la parte vendedora otorga a favor de la parte adquirente la oportuna carta de pago del total precio de la venta. -----

TERCERO.- Manifiestan los comparecientes lo siguiente:-----

A. - Que se ha efectuado la comunicación prescrita a la FUNDACION GENERAL DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID por conducto notarial, correo certificado con acuse de recibo o burofax.-

- que se reúnen los requisitos para ser adjudicatario de vivienda como así resulta de certificación del Secretario de la FUNDACION GENERAL DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID que dejo unida a la presente.-----

CUARTO.- La parte adquirente acepta el seguro para garantizar durante diez años el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por

vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, obligándose a subrogarse en los derechos y obligaciones que correspondan en la póliza a la FUNDACIÓN o la vendedora.-----

QUINTA.- Todos los gastos e impuestos que se originen por este otorgamiento serán satisfechos por la parte compradora, EXCEPTO el Impuesto Municipal de Plusvalía, que será a cargo de la parte vendedora, quien deberá en un plazo no superior a un mes desde el presente otorgamiento, presentar copia simple de la presente escritura al Ayuntamiento correspondiente para su autoliquidación o en su caso declaración de dicho Impuesto, cuyo justificante deberá ser presentado en el Registro de la Propiedad para que no se produzca el cierre registral por falta de dicha presentación, todo ello en virtud de lo establecido

en la Ley 16/2012.-----

SEXTO. La parte compradora acepta la venta y carta de pago que a su favor se formaliza y se somete a los Estatutos y normas por los que se rige la casa de que forma parte la finca que adquiere.-

SEPTIMO. A todos los efectos de esta escritura se someten los otorgantes a los Juzgados y Tribunales de Madrid. -----

Así lo dicen y otorgan los comparecientes a quienes les hago las reservas y advertencias legales en particular y a efectos fiscales, de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a los otorgantes en su aspecto material, formal y sancionador y de las consecuencias de toda índole que se deriven de la inexactitud de las declaraciones de transcendencia fiscal contenidas en la presente escritura.-----

TRATAMIENTO DE DATOS DE CARACTER PERSONAL: ----

El/Los interviniente/s acepta/n la incorporación de sus datos y la copia de su documento de identidad a los ficheros de la Notaría con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstos en la Ley y a las

Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría. En caso de que se incluyan datos de personas distintas de los intervinientes, éstos deberán haberles informado, con carácter previo, del contenido de este párrafo. -----

Hago las reservas legales oportunas, en especial las relativas al artículo 5 de la LO 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal. -----

Leída esta escritura por los comparecientes en la forma que permite el artículo 193 del Reglamento Notarial, y enterados, según dicen, del contenido de la misma, prestan su consentimiento y firman conmigo, el Notario, que, DOY FE: -----

a) De haber identificado a los comparecientes por medio de sus documentos identificativos, reseñados en la comparecencia, que me han sido exhibidos. -----

b) De que los comparecientes, a mi juicio, tienen capacidad y están legitimados para el presente otorgamiento.-----

c) De que el consentimiento de los otorgantes ha sido libremente prestado.-----

d) De que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada de los comparecientes.-----

e) De que el presente instrumento público queda extendido en folios de papel de uso exclusivo para documentos notariales, serie y números, el del presente y los en orden descendente correlativos.

APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89  
ARANCEL APLICABLE: 1, 2, 4, 8ª, 7  
BASES DE CÁLCULO: 426.663,54 euros; 160.000  
euros  
TOTAL DERECHOS:

NOTA.- El mismo día de su otorgamiento, expido copia electrónica para su remisión al Registro de la Propiedad de , en cumplimiento de la

obligación prevista en el artículo 112.1 de la Ley  
24/2.00-1. Doy Fe. -----

NOTA.- La extiendo yo notario autorizante para  
hacer constar que entre los días  
he recibido, la comunicación remitida al Registro  
por vía telemática, en cumplimiento de lo dispuesto  
en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de  
conformidad con la cual se ha practicado el asiento  
número del diario . En Madrid, a  
. DOY FE.-----

NOTA.- El de de , expido  
primera copia para la parte compradora, en folios,  
de clase única, serie ., números y los  
siguientes en orden correlativo. DOY FE.-----