

JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

=== ESCRITURA DE COMPRAVENTA ===

NÚMERO TRESCIENTOS VEINTIOCHO (328) .-----

En Santa Cruz De Tenerife, mi residencia, a
ocho de febrero de dos mil veintitrés.-----

Ante mí, **JAVIER MARTÍNEZ DEL MORAL**, Notario del
Ilustre Colegio de las Islas Canarias.-----

===COMPARECEN===

**De una parte, como representante de la entidad
vendedora:-----**

Doña Rashmee Thadani Thadani, mayor de edad,
divorciada, administrativa, vecina de Santa Cruz de
Tenerife, C.P. 38003, con domicilio en la calle
Castillo, número 34, 5º; titular del Documento
Nacional de Identidad y Número de Identificación
Fiscal, según me acredita 43487425-Z.-----

**Y de otra, como representante de la entidad
compradora:-----**

Don Luis Miguel Ngale Ngale, mayor de edad,
empresario, soltero, vecino de Santa Cruz de
Tenerife, C.P. 38000, con domicilio en calle Carlos

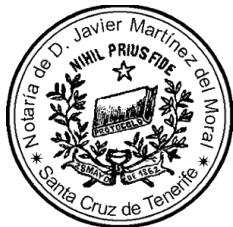
J.R., Hamilton, número 3, edificio Barlovento;
provisto de Documento Nacional de Identidad y
Número de Identificación Fiscal, según me acredita,
45725388P.-----

===INTERVIENEN===

1.- Doña Rashmee THADANI THADANI, en nombre y
representación y en su calidad de **administradora
solidaria** de la entidad "**SONIA CANARIAS 2011 S.L.**",
de nacionalidad española, con domicilio en calle
Castillo, número 34, 5º, de Santa Cruz de Tenerife,
C.P. 38003; dedicada entre otros a la realización,
gestión y administración de inversiones en toda
clase de bienes muebles e inmuebles, como también
en activos financieros con y sin cotización
oficial. Constituida por tiempo indefinido en
escritura otorgada ante mí el infrascrito Notario
el día 25 de noviembre de 2011, número 2.402 de mi
protocolo. Publicada en el registro mercantil, hoja
número TF 49760. Con C.I.F., número B-76560218.----

Se hace constar que he comprobado a través de
aplicación corporativa SIGNO, que el N.I.F. de la
entidad no ha sido revocado. Incorporo en soporte
papel el resultado de la consulta.-----

Amplió su actividad en escritura autorizada por



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

el notario de Santa Cruz de Tenerife don José Javier SOTO RUIZ, actuando en mi sustitución, el día 28 de agosto de 2014, con el número 1.399 de mi protocolo; publicada en el registro mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al tomo 3.218, folio 51, hoja TF-49.760, inscripción 3ª.-----

Cambió su domicilio por el que actualmente ostenta, en escritura autorizada por el infrascrito Notario, el día 30 de septiembre de 2014, con el número 1.558 de mi protocolo; publicado en el registro mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al tomo 3.218, folio 52, hoja TF-49.760, inscripción 4ª.-----

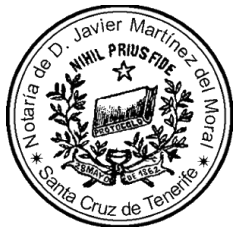
Me acredita su cargo y facultades representativas por medio de la copia auténtica de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de cese y nombramiento de administrador, autorizada por mí el infrascrito Notario, el día 29 de diciembre de 2017, con el número 2063 de mi protocolo; publicada en el registro mercantil de

Santa Cruz de Tenerife, al tomo 3367, folio 73, hoja TF-49760, inscripción 6ª, que tengo a la vista, y comprende el nombramiento, la aceptación del cargo, su vigencia y suficiencia para este otorgamiento.-----

Yo, el Notario, previo examen del título público exhibido y de las normas que fijan el contenido inderogable de la representación orgánica, estimo bajo mi responsabilidad y con plena eficacia en el ámbito extrajudicial, que son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para otorgar el presente título de **compraventa con todas sus disposiciones**.-

Me asegura la vigencia de su cargo, de sus facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa. Asimismo me asegura que los datos de identificación de su representada, domicilio y especialmente, el objeto social, no han variado con respecto a los que constan en los documentos fehacientes exhibidos.-----

TITULARIDAD REAL: Yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por mí el infrascrito Notario, el día 30 de noviembre de 2011, con el número 2.435 de mi protocolo; manifestando su representante no haberse modificado el contenido de la misma.-----

ACTIVO ESENCIAL. -----

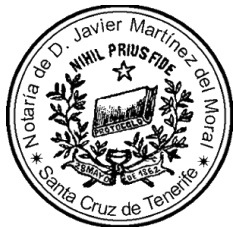
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la Ley 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, manifiesta la representante de la entidad transmitente que los bienes objeto de la presente escritura no tienen la consideración de activo esencial, en los términos recogidos en dicho precepto.-----

2.- Y don Luis Miguel NGALE NGALE, en nombre y representación y en su calidad de **administrador único** de la entidad mercantil denominada "**AYANTI GESTIÓN, S.L.**", de nacionalidad española, domiciliada en San Pedro Alcántara, número 11, 6º-C, C.P. 38001, Santa Cruz de Tenerife; dedicada

entre otros a la compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el notario de Santa Cruz de Tenerife don Ladislao César SAAVEDRA GARCÍA-ARANGO, el día 28 de septiembre de 2020, con el número 721 de su protocolo; publicada en el registro mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al tomo 3698, folio 116, hoja TF-65050, inscripción 1ª. Con N.I.F. B01980358.-----

Se hace constar que he comprobado a través de aplicación corporativa SIGNO, que el N.I.F. de la entidad no ha sido revocado. Incorporo en soporte papel el resultado de la consulta.-----

Me acredita su cargo y facultades representativas por medio de la copia auténtica de la escritura de elevación a público de ampliación de capital, modificación estatutaria y cese y nombramiento de administrador, otorgada ante la notaria de Santa Cruz de Tenerife doña Aránzazu AZNAR ONDOÑO, el día 24 de marzo de 2022, con el número 727 de su protocolo, publicada en el registro mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al tomo 3698, folio 118, Hoja TF-65050, inscripción



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

2ª, que tengo a la vista, y comprende el nombramiento, la aceptación del cargo, su vigencia y suficiencia para este otorgamiento. -----

Yo, el notario, previo examen del título público exhibido y de las normas que fijan el contenido inderogable de la representación orgánica, estimo bajo mi responsabilidad y con plena eficacia en el ámbito extrajudicial, que son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para otorgar el presente título de **compraventa con todas sus disposiciones**.

Me asegura la vigencia de su cargo y facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa. -----

Igualmente me asevera que los datos de identificación de la entidad que representa, domicilio y, especialmente, el objeto social, no han variado con respecto a los que constan en los documentos fehacientes exhibidos. -----

TITULARIDAD REAL: Yo, el notario, hago constar

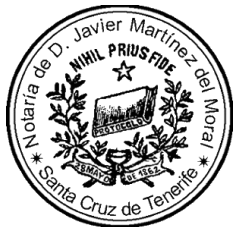
expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, cuyo resultado consta en acta autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife don Ladislao César SAAVEDRA GARCÍA-ARANGO, el día 28 de septiembre de 2020, con el número 722 de su protocolo, manifestando su representante no haberse modificado el contenido de la misma.-----

ACTIVO ESENCIAL.-----

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la Ley 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, manifiesta la entidad adquirente que el importe satisfecho por la adquisición de los bienes objeto de la presente escritura no tiene la consideración de activo esencial, en los términos recogidos en dicho precepto.-----

Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad y legitimación necesarias para otorgar la presente escritura de **COMPRAVENTA.**-----

===EXPOSICIÓN===



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

I. La entidad mercantil "**SONIA CANARIAS 2011 S.L.**", aquí representada, es titular del pleno dominio de las siguientes fincas:-----

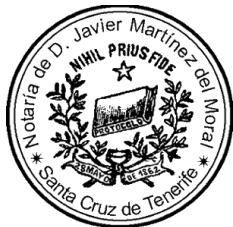
1.- URBANA: **NÚMERO TRES. VIVIENDA** identificada a efectos internos con el número "3", situada en la planta baja de un edificio "en construcción" denominado "**MARISOL**", ubicado en la intersección de la Calle Chindia con la Calle Cabezada, en Valle de San Lorenzo, del término municipal de Arona, consta dicha vivienda de distribución apta para ser habitada. Tiene las siguientes superficies: Superficie construida: CUARENTA Y DOS METROS con UN DECÍMETRO CUADRADOS. Linda, tomando con frente su puerta de acceso: Frente, en parte, zona común y en parte, vivienda número "4" de su misma planta; Fondo, Callé Chindia; Derecha entrando, portal de acceso al edificio; e Izquierda entrando, vivienda número "4" de su misma planta.-----

ANEXO. Tiene como anexo lo siguiente:-----

1. Una **plaza de garaje con trastero**

identificada a efectos internos con el número "3", situada en la planta sótano del edificio. Tiene una superficie útil total incluido garaje y trastero de DIECISIETE METROS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS, y linda la plaza de garaje, tomando como frente su propio acceso desde la zona de rodadura y paso: Frente, zona de rodadura y paso; Fondo, almacén de su misma planta; Derecha entrando, plaza de garaje identificado a efectos internos con los número "2" de su misma planta; e Izquierda entrando, plaza de garaje identificada a efectos internos con el número "4" de su misma planta, y linda el trastero, tomando como frente su puerta de acceso desde la zona de paso: Frente, zona de paso; Fondo, plaza de garaje con trastero identificada a efectos internos con el número "12" de su misma planta; Derecha entrando, zona de paso; e Izquierda entrando, trastero identificado a efectos internos con el número "4" de su misma planta.-----

2. Y un lavadero identificado a efectos internos con el número "3", situado en la planta cubierta del edificio. Tiene una superficie útil de DOS METROS CON OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, y linda, tomando como frente su puerta de acceso:



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

Frente, azotea común; Fondo, vuelo a terraza;
Derecha entrando, lavadero identificado a efectos
internos con el número "4" de su misma planta; e
Izquierda entrando, lavadero identificado a efectos
internos con el número "2" de su misma planta.----

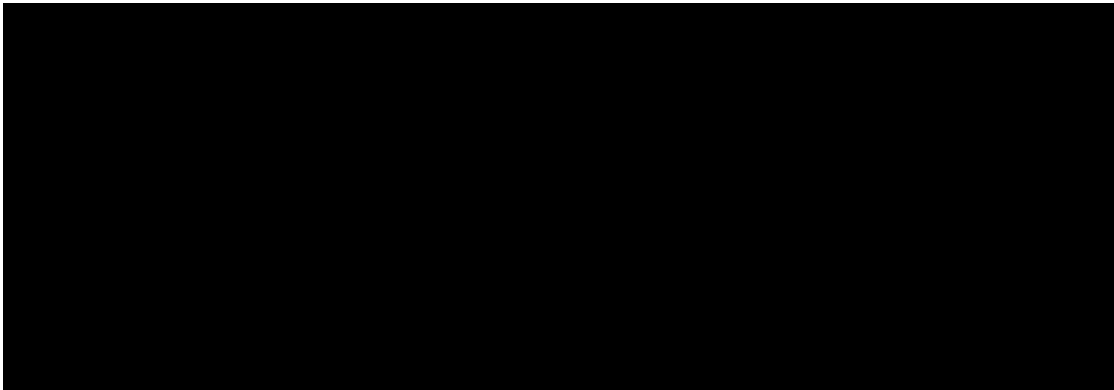
CUOTA. A efectos de participación en las
cargas, beneficios y elementos comunes, en relación
con el valor total del edificio del que forma
parte, se le asigna el 4,49%.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 7583422CS3078S0003EO. ---

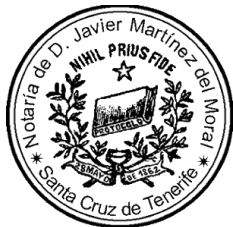
Se reproduce en soporte papel y se incorpora a
esta matriz certificación catastral descriptiva y
gráfica, que ha sido obtenida por mí, el notario,
de forma electrónica de la Oficina Virtual del
Catastro, con mi firma electrónica notarial.-----

DATOS REGISTRALES: -----

Figura publicada en el **registro de la propiedad**
de Arona, al tomo 2489, libro 1660, folio 182,



a efectos internos con el número "5", situada en la planta baja de un edificio "en construcción" denominado "**MARISOL**", ubicado en la intersección de la Calle Chindia con la Calle Cabezada, en Valle de San Lorenzo, del término municipal de **ARONA**; consta dicha vivienda de distribución apta para ser habitada; dispone además del uso y disfrute exclusivo y excluyente del **patio** número "2" que enlaza con una terraza privativa a su nivel delimitada con muros de cerramiento. Tiene las siguientes superficies: Superficie construida: CIENTO DOS METROS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. Superficie de terraza: CINCUENTA Y SEIS METROS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, tomando con frente su puerta de acceso: Frente, en parte, zona común, y en parte, vivienda número "4" de su misma planta; Fondo, en parte, Don Benito Hernández González, y en parte, Don Cándido Casanova Dorta; Derecha entrando, en parte, Calle



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

Cabezada, y en parte, vivienda número "4" de su misma planta; e Izquierda entrando, en parte, escalera, y en parte, vivienda número "1" de su misma planta.-----

ANEXO. Tiene como anexo la plaza de garaje con trastero identificada a efectos internos con el número "5", situada en la planta sótano del edificio. Tiene una superficie útil total incluido garaje y trastero de CATORCE METROS CON NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, y linda la plaza de garaje, tomando como frente su propio acceso desde la zona de rodadura y paso: Frente, zona de rodadura y paso; Fondo, almacén de su misma planta; Derecha entrando, plaza de garaje identificada a efectos internos con el número "4" de su misma planta; e Izquierda entrando, plaza de garaje identificada a efectos internos con el número "6" de su misma planta, y linda el trastero, tomando como frente su puerta de acceso desde la zona de paso: Frente, en parte, zona común de paso, y en

parte, trastero identificado a efectos internos con el número "4" de su misma planta; Fondo, trastero identificado a efectos internos con el número "13" de su misma planta; Derecha entrando, muro de contención del edificio; e Izquierda entrando, trastero identificado a efectos internos con el número "6" de su misma planta.-----

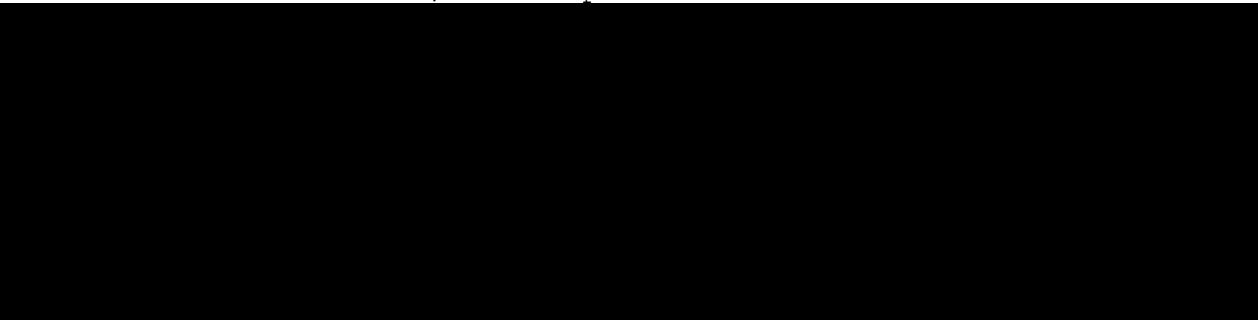
CUOTA. A efectos de participación en las cargas, beneficios y elementos comunes, en relación con el valor total del edificio del que forma parte, se le asigna el 8,52%.-----

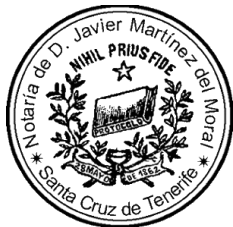
REFERENCIA CATASTRAL: 7583422CS3078S0005TA. ----

Se reproduce en soporte papel y se incorpora a esta matriz certificación catastral descriptiva y gráfica, que ha sido obtenida por mí, el notario, de forma electrónica de la Oficina Virtual del Catastro, con mi firma electrónica notarial.-----

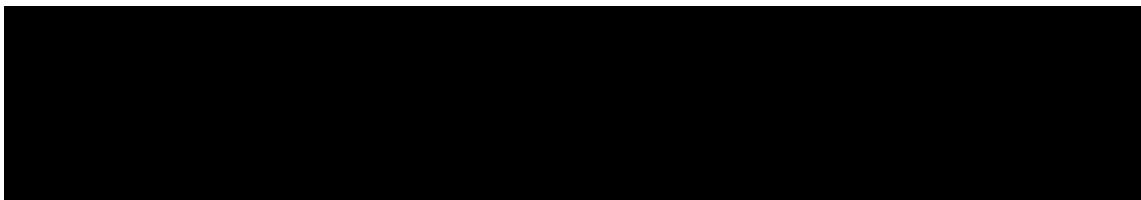
DATOS REGISTRALES: -----

Figura publicada en el **registro de la propiedad de Arona**, al tomo 2489, libro 1660, folio 185, **finca número 69924**, inscripción 10ª.-----





JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

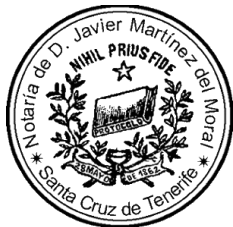


a efectos internos con el número "9", situada en la planta primera de un edificio "en construcción" denominado "**MARISOL**", ubicado en la intersección de la Calle Chindia con la Calle Cabezada, en Valle de San Lorenzo, del término municipal de **ARONA**; consta dicha vivienda de distribución apta para ser habitada. Tiene las siguientes superficies: Superficie construida: CINCUENTA Y UN METROS CON CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, tomando con frente su puerta de acceso: Frente, en parte, zona común, en parte, vivienda número "8" de su misma planta, y en parte, vivienda número "10" de su misma planta; Fondo, vivienda número "10" de su misma planta; Derecha entrando, en parte, vuelo a Calle Cabezada, y en parte, vivienda número "8" de su misma planta; e Izquierda entrando, vivienda número "10" de su misma planta.-----

ANEXO. Tiene como anexo lo siguiente:-----

1. Una **plaza de garaje con trastero** identificada a efectos internos con el número "9", situada en la planta sótano del edificio. Tiene una superficie útil total incluido garaje y trastero de CATORCE METROS CON OCHENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS, y linda, tomando como frente su propio acceso a la plaza de garaje desde la zona de rodadura y paso, ya que el trastero tiene su puerta de acceso en el fondo de la plaza de garaje: Frente, zona de rodadura y paso; Fondo, muro de contención del edificio; Derecha entrando, plaza de garaje con trastero identificada a efectos internos con el número "8" de su misma planta; e Izquierda entrando, vestíbulos y depósitos de agua.-----

2.- Y un **lavadero** identificado a efectos internos con el número "9", situada en la planta cubierta del edificio. Tiene una superficie útil de DOS METROS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, y linda, tomando como frente su puerta de acceso: Frente, azotea común; Fondo, vuelo a herederos de Clotilde Hernández Reverán; Derecha entrando, lavadero identificado a efectos internos con el número "8" de su misma planta; e Izquierda



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

entrando, lavadero identificado a efectos internos con el número "12" de su misma planta.-----

CUOTA: A efectos de participación en las cargas, beneficios y elementos comunes, en relación con el valor total del edificio del edificio del que forma parte, se le asigna el 4,97%.-----

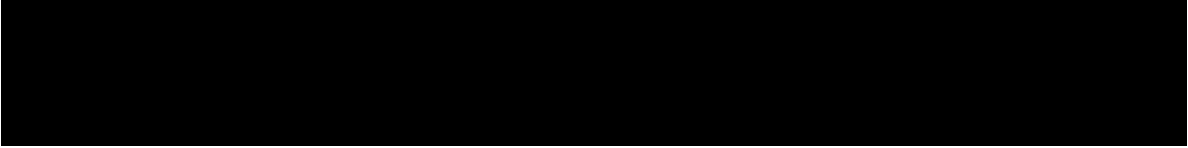
REFERENCIA CATASTRAL: 7583422CS3078S00090G. ---

Se reproduce en soporte papel y se incorpora a esta matriz certificación catastral descriptiva y gráfica, que ha sido obtenida por mí, el notario, de forma electrónica de la Oficina Virtual del Catastro, con mi firma electrónica notarial.-----

DATOS REGISTRALES: -----

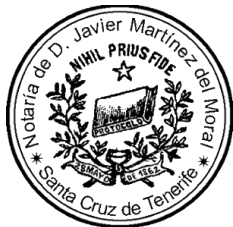
Figura publicada en el **registro de la propiedad de Arona**, al tomo 2489, libro 1660, folio 197, **finca número 69932**, inscripción 10ª.-----





4.- URBANA: **NÚMERO DIEZ. VIVIENDA** identificada a efectos internos con el número "10", situada en la planta primera de un edificio "en construcción" denominado "**MARISOL**", ubicado en la intersección de la Calle Chindia con la Calle Cabezada, en Valle de San Lorenzo, del término municipal de **ARONA**; consta dicha vivienda de distribución apta para ser habitada. Tiene las siguientes superficies: Superficie construida: CIENTO DOS METROS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, tomando con frente su puerta de acceso: Frente, en parte, zona común, y en parte, vivienda número "9" de su misma planta; Fondo, en parte vuelo a patios y terraza, y en parte, Don Cándido Casanova Dorta; Derecha entrando, en parte, vuelo a Calle Cabezada, y en parte, vivienda número "9" de su misma planta; e Izquierda entrando, en parte, escalera, y en parte, vuelo a patio y terraza.-----

ANEXO. Tiene como anexo la **plaza de garaje con trastero** identificada a efectos internos con el número "10", situada en la planta sótano del edificio. Tiene una superficie útil total incluido garaje y trastero de DIECISÉIS METROS CON SETENTA Y



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, y linda, tomando como frente su propio acceso a la plaza de garaje desde la zona de rodadura y paso, ya que el trastero tiene su puerta de acceso en el fondo de la plaza de garaje: Frente, zona de rodadura y paso; Fondo, muro de contención del edificio; Derecha entrando, hueco del ascensor, vestíbulos y depósitos de agua; e Izquierda entrando, plaza de garaje con trastero identificada a efectos internos con el número "11" de su misma planta.-----

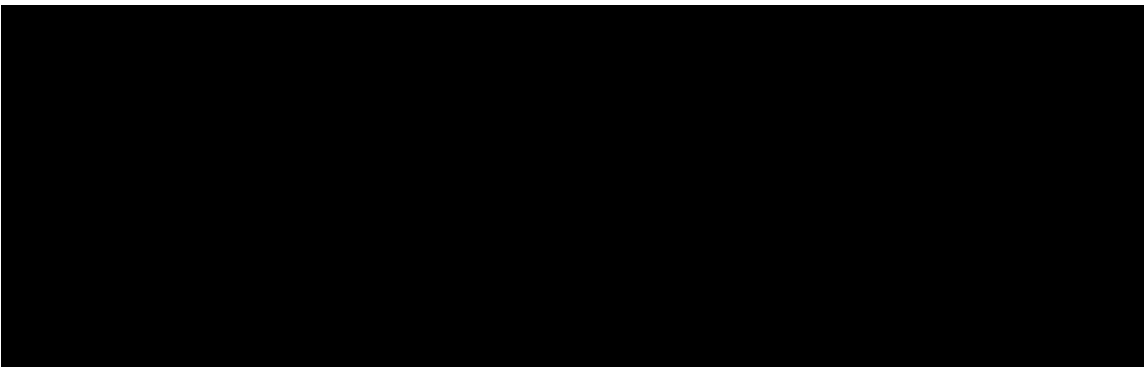
CUOTA: A efectos de participación en las cargas, beneficios y elementos comunes, en relación con el valor total del edificio del que forma parte, se le asigna el 8,65%.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 7583422CS3078S0010UD. ---

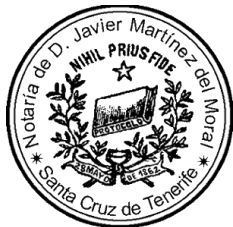
Se reproduce en soporte papel y se incorpora a esta matriz certificación catastral descriptiva y gráfica, que ha sido obtenida por mí, el notario, de forma electrónica de la Oficina Virtual del Catastro, con mi firma electrónica notarial.-----

DATOS REGISTRALES: -----

Figura publicada en el **registro de la propiedad de Arona**, al tomo 2489, libro 1660, folio 208,



5.- URBANA: **NÚMERO ONCE.- VIVIENDA** identificada a efectos internos con el número "**11**", situada en la planta segunda de un edificio "en construcción" denominado "**MARISOL**", ubicado en la intersección de la Calle Chindia con la Calle Cabezada, en Valle de San Lorenzo, del término municipal de **ARONA**; consta dicha vivienda de distribución apta para ser habitada. Tiene las siguientes superficies: Superficie construida: OCHENTA METROS CON SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, tomando con frente su puerta de acceso: Frente, en parte, zona común, en parte, vivienda número "12" de su misma planta, en parte, escalera, y en parte, vuelo a patio; Fondo, Herederos de Doña Clotilde Hernández Reverón; Derecha entrando, en parte, zona común, y



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

en parte, vuelo a patio y terraza; e Izquierda entrando, en parte, vivienda número "12" de su misma planta, y en parte, vuelo a Calle Chindia.--

ANEXO. Tiene como anexo la plaza de garaje con trastero identificada a efectos internos con el número "11", situada en la planta sótano del edificio. Tiene una superficie útil total incluido garaje y trastero de CATORCE METROS CON CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, y linda, tomando como frente su propio acceso a la plaza de garaje desde la zona de rodadura y paso, ya que el trastero tiene su puerta de acceso en el fondo de la plaza de garaje: Frente, zona de rodadura y paso; Fondo, muro de contención del edificio; Derecha entrando, plaza de garaje con trastero identificada a efectos internos con el número "10" de su misma planta; e Izquierda entrando, plaza de garaje con trastero identificada a efectos internos con el número "12" de su misma planta.-----

CUOTA: A efectos de participación en las

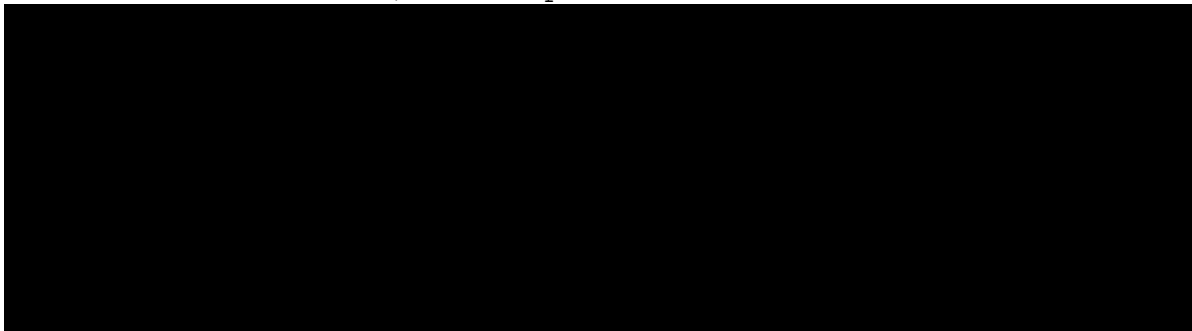
cargas, beneficios y elementos comunes, en relación con el valor total del edificio del que forma parte, se le asigna el 6,89%.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 7583422CS3078S0011IF.----

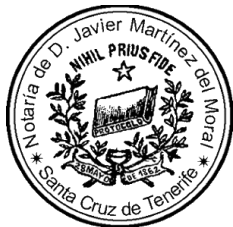
Se reproduce en soporte papel y se incorpora a esta matriz certificación catastral descriptiva y gráfica, que ha sido obtenida por mí, el notario, de forma electrónica de la Oficina Virtual del Catastro, con mi firma electrónica notarial.-----

DATOS REGISTRALES:-----

Figura publicada en el **registro de la propiedad de Arona**, al tomo 2489, libro 1660, folio 211, **finca número 69936**, inscripción 10ª.-----



6.- URBANA: **NÚMERO DOCE. VIVIENDA** identificada a efectos internos con el número **"12"**, situada en la planta segunda de un edificio "en construcción" denominado **"MARISOL"**, ubicado en la intersección de la Calle Chindia con la Calle Cabezada, en Valle de San Lorenzo, del término municipal de **ARONA**; consta



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

dicha vivienda de distribución apta para ser habitada. Tiene las siguientes superficies: Superficie construida: CINCUENTA Y TRES METROS CON VEINTISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS. Superficie volado: CUATRO METROS CON DIECIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, tomando con frente su puerta de acceso: Frente, en parte, zona común y hueco de ascensor, y en parte, vivienda número "11" de su misma planta; Fondo, vuelo a Calle Chindia; Derecha entrando, vivienda número "11" de su misma planta; e Izquierda entrando, en parte, hueco de ascensor, y en parte, vivienda número "13" de su misma planta.

ANEXO. Tiene como anexo lo siguiente:-----

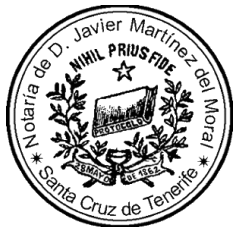
1. Una plaza de garaje con trastero identificada a efectos internos con el número "12", situada en la planta sótano del edificio. Tiene una superficie útil total incluido garaje y trastero de DOCE METROS CON NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS, y linda, tomando como frente su propio acceso a la plaza de garaje desde la zona de rodadura y paso,

ya que el trastero tiene su puerta de acceso en el fondo de la plaza de garaje: Frente, zona de rodadura y paso; Fondo, muro de contención del edificio; Derecha entrando, plaza de garaje con trastero identificado a efectos internos con el número "11" de su misma planta; e Izquierda entrando, en parte, zona de paso, y en parte, trasteros identificados a efectos internos con los números "3" y "4" de su misma planta.-----

2. Y un lavadero identificado a efectos internos con el número "12", situado en la planta cubierta del edificio. Tiene una superficie útil de DOS METROS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, y linda, tomando como frente su puerta de acceso: Frente, azotea común; Fondo, vuelo a herederos de Clotilde Hernández Reverón; Derecha entrando, lavadero identificado a efectos internos con el número "9" de su misma planta; e Izquierda entrando, azotea común.-----

CUOTA: A efectos de participación en las cargas, beneficios y elementos comunes, en relación con el valor total del edificio del que forma parte, se le asigna el 4,98%.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 7583422CS3078S0012OG. ----

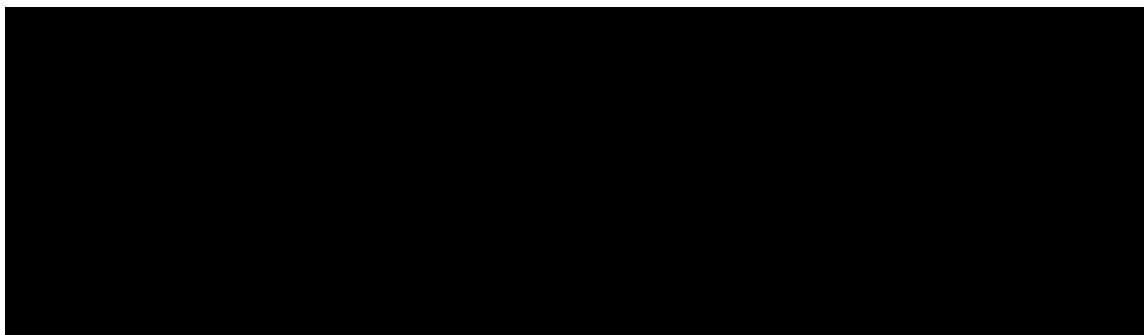


JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

Se reproduce en soporte papel y se incorpora a esta matriz certificación catastral descriptiva y gráfica, que ha sido obtenida por mí, el notario, de forma electrónica de la Oficina Virtual del Catastro, con mi firma electrónica notarial.-----

DATOS REGISTRALES: -----

Figura publicada en el **registro de la propiedad de Arona**, al tomo 2489, libro 1660, folio 214, **finca número 69938**, inscripción 11ª.-----



TÍTULO: Las adquirió por dación en pago que le hizo la mercantil "PROMAREFI INVERSIONES, S.L.", en escritura otorgada ante mí el infrascrito Notario, el día 7 de julio de 2022, con el número 1880 de mi protocolo.-----

SITUACIÓN ARRENDATICIA Y POSESORIA: -----

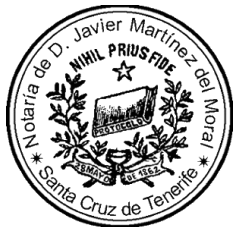
Declara la representante de la entidad vendedora que las fincas descritas se encuentran libres de arrendatarios y ocupantes, según declaran. Carecen de terceros ocupantes.-----

ESTADO DE CARGAS:-----

Dichas fincas se encuentran gravadas las hipotecas inicialmente constituidas a favor de "CAJA GENERAL DE AHORROS DE CANARIAS", actualmente "CAIXABANK, S.A.", y que fueron objeto de cesión a favor de la entidad "SONIA CANARIAS 2011, S.L.", que figuran en las notas informativas continuadas, que las partes contratantes declaran conocer y a las que se remiten a todos los efectos legales, para evitar innecesarias repeticiones.-----

Libres de otras cargas y gravámenes, sin perjuicio de las afecciones fiscales vigentes, estén o no publicadas, y las que pueda causar el presente título.-----

Yo, el Notario, he obtenido informaciones registrales continuadas sobre la titularidad de las fincas, su descripción y estado de cargas y gravámenes, **ante la imposibilidad de la oficina registral de permitir el preceptivo acceso al contenido del registro,** coincidiendo con las



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

manifestaciones expresadas en esta exposición;
advierdo, no obstante, la prevalencia extrajudicial
de la situación tabular existente con anterioridad
a la presentación en el registro de la copia
autorizada de esta matriz, sobre las informaciones
oficiales obtenidas y las declaraciones de la parte
transmitente.-----

Incorporo a la presente matriz testimonio de
las notas simples recibidas por fax.-----

EFICIENCIA ENERGÉTICA. -----

Solicito la exhibición del mencionado
certificado a los comparecientes, quienes dicen no
disponer del mismo.-----

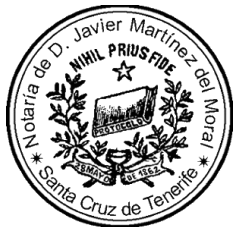
Manifiesta la parte transmitente que no puede
hacer la entrega en este momento, que carece del
mencionado certificado y que una vez lo obtenga se
lo entregará a la parte adquirente.-----

Yo, el Notario, hago las siguientes
advertencias:-----

a.- De conformidad con lo dispuesto en el Real

Decreto 235/2013, de 5 de abril, cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario.-----

b.- Advierto, que la falta de entrega, se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios. Conforma a la Disposición Adicional 3ª de la Ley 8/2013, de 26 de junio, constituye infracción grave vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario. Las infracciones, dependiendo de su graduación, se sancionan con **multa de hasta 6.000 euros**. No obstante en los casos en que el beneficio que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido. En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración.-----

c.- En su caso, el incumplimiento puede constituir además infracción en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecidos en los apartados k) y n) del artículo 49.1 Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y ser sancionado de acuerdo con dicha normativa.-----

No obstante las anteriores advertencias, los otorgantes declaran estar informados y por razones de urgencia insisten en el presente otorgamiento.-

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. -----

El representante de la entidad cedente declara hallarse al corriente en el pago de los gastos de la comunidad de propietarios de la que forma parte las fincas objeto de transmisión.-----

La parte cesionaria exonera a la parte transmitente de acreditar tal extremo mediante la aportación del oportuno certificado.-----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.).-----

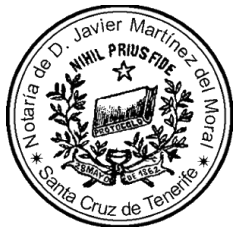
La parte transmitente manifiesta que las fincas se encuentran al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).-----

Advierto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que 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 previsto en la Ley General Tributaria. A estos efectos yo, el notario, advierto expresamente a los comparecientes sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria.-----

II.- Con base en tales antecedentes los señores comparecientes, según concurren, formulan las siguientes,-----

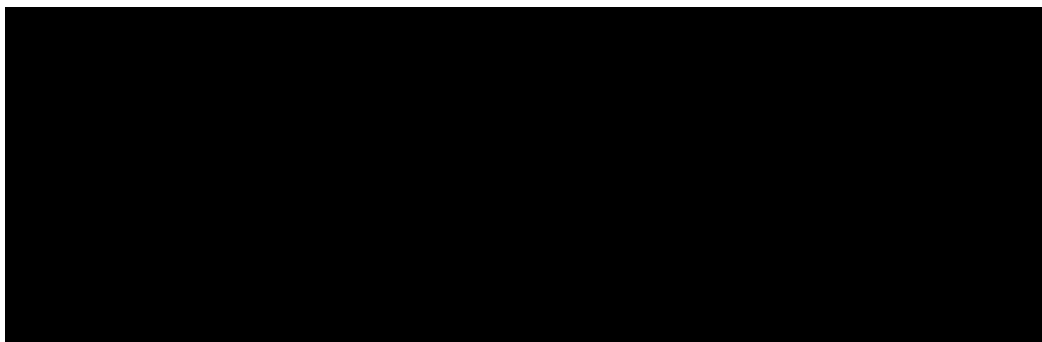
=== ESTIPULACIONES ===

PRIMERO: COMPRAVENTA.-----



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

La mercantil "SONIA CANARIAS 2011, S.L.", según está representada, VENDE Y TRANSMITE a la entidad mercantil "AYANTI GESTIÓN, S.L.", que representada por don Luis Miguel NGALE NGALE, COMPRA Y ADQUIERE el pleno dominio de las SEIS fincas objeto de esta escritura.-----



DETERMINACION DE LOS MEDIOS DE PAGO:-----

1.- La suma de CUARENTA Y UN MIL EUROS [redacted] con fecha 7 de febrero de 2023, y mediante transferencia, de la que me exhiben y entregan resguardo para unir a esta matriz.-----

CARTA DE PAGO:-----

La parte transmitente reconoce haber recibido de la adquirente el precio en los términos expresados anteriormente confirmando en este acto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

día 6 de noviembre de 2023, inclusive, mediante

ingreso en la cuenta corriente

ES53.0049.1272.16.2610002116 de la entidad "BANCO

SANTANDER, S.A.".-----

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

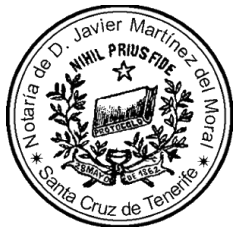
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

TERCERO.- PACTO DE LEX COMISORIA. -----

3.1.- La falta de pago del precio aplazado a su vencimiento determinará, de pleno derecho, la resolución de la compraventa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento.---

Aunque las fincas descritas, objeto de este contrato, constituyen entidades registrales independientes, dada la voluntad de las partes y la íntima conexión material que existe entre ellas, se consideran como una unidad o conjunto inseparable, por lo que la resolución, si tiene lugar, afectará a todas ellas.-----

Para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte transmitente requiera fehacientemente de pago a la adquirente por acta notarial, con

concesión de nuevo plazo de treinta días, transcurrido el cual, si no consta el pago, se entenderá resuelta la compraventa.-----

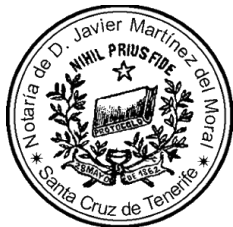
La resolución llevará consigo la recuperación por la parte vendedora del pleno dominio y posesión de los objetos de la venta.-----

3.2.- Se fija como domicilio de la parte compradora para notificaciones y requerimientos el reseñado en la intervención de esta escritura.-----

3.3.- La parte compradora podrá exigir de la parte vendedora el otorgamiento de la carta de pago y extinción de la facultad resolutoria, acreditando por certificación bancaria el pago del precio aplazado.-----

3.4.- También podrá la adquirente o quien traiga causa de ella prestar unilateralmente el consentimiento formal cancelatorio de la facultad, si consigna notarialmente la totalidad del precio aplazado.-----

3.5.- Podrá también la adquirente o sus causahabientes prestar el consentimiento formal cancelatorio de la facultad resolutoria, si transcurridos cinco años a contar desde el vencimiento de la obligación de pago del precio, no



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

consta en el registro de títulos reclamación judicial o asiento contradictorio. Para interesar esa cancelación bastará que la compradora o su causahabiente así lo solicite en instrumento público liquidado de impuestos.-----

3.6.- Igualmente podrá también la parte adquirente o quién traiga causa de ella prestar unilateralmente el consentimiento formal cancelatorio de la facultad resolutoria, si acredita tener en su poder certificación bancaria referente a la cuenta de pago expresiva de las sumas satisfechas, acreditando ante el Notario autorizante estar en posesión de tal certificado y, en su caso, consignando notarialmente el resto del precio.-----

CUARTO.- CLÁUSULAS LIQUIDATORIAS DE LA RESPONSABILIDAD. -----

4.1.- Si la parte vendedora tuviera que ejercitar el pacto de lex comisoria, al amparo del artículo 1504 del Código Civil, por falta de pago

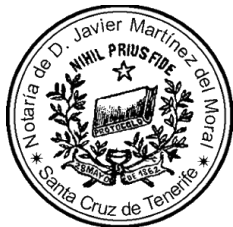
del precio aplazado, o resolver el contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil, se pacta expresamente como **cláusula penal sustitutiva de la indemnización por incumplimiento**, las cantidades entregadas por la entidad compradora a la vendedora hasta el día de dicha reclamación.-----

4.2.- Esta cláusula penal será también aplicable si la parte vendedora optare por exigir el cumplimiento. En este último caso podrá reclamar, además, el interés legal que devenguen los pagos no satisfechos tempestivamente, desde la mora hasta su total satisfacción.-----

4.3.- En caso de que se opte por la resolución, la compradora confiere **poder irrevocable** a la acreedora para el otorgamiento de los instrumentos públicos precisos y para la reinscripción del inmueble a su nombre.-----

QUINTO.- ENTREGA Y SANEAMIENTO.-----

Las fincas se transmiten como cuerpo cierto y conocido, con todos sus derechos, en concepto de libres de cargas y gravámenes, sin perjuicio de las afecciones fiscales vigentes y de las que se pudieran derivar del presente título, al corriente



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

en el pago de contribuciones y demás impuestos y de las cuotas de comunidad de propietarios.-----

SEXTO.- CONSENTIMIENTO FORMAL CANCELATORIO. ---

La entidad "**SONIA CANARIAS 2011, S.L.**", según está representada, reuniendo la condición de titular del derecho real de garantía que supone las hipotecas que figuran en las notas registrales continuadas a las que se remite a todos los efectos legales, así como la de propietario de las fincas descritas, y de conformidad con lo prevenido en el artículo 1156 del Código Civil, ha quedado extinguida las obligaciones garantizadas con hipotecas por **CONFUSIÓN DE DERECHOS**, quedando extinguidas las hipotecas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 190 del Reglamento Hipotecario.-----

SÉPTIMO.- GASTOS. -----

Todos los gastos derivados de cuantos actos jurídicos se contienen en el presente instrumento, incluso los de carácter fiscal, y los que se

devengaren hasta la plena inscripción registral del título de la parte compradora, serán satisfechos **por la entidad adquirente.**-----

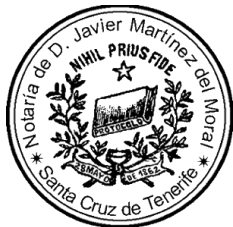
El Impuesto que grava el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, será satisfecho por la **entidad vendedora.**-----

OCTAVO.- OBLIGACIONES INHERENTES AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

El representante de la entidad adquirente declara conocer y aceptar las normas por las que se rige la comunidad de propietarios del edificio del que forman parte las fincas descritas y las obligaciones derivadas del sostenimiento de los gastos generales.-----

REQUERIMIENTO PARA PRACTICAR LA DECLARACIÓN DEL SUJETO PASIVO Y COMUNICACIÓN DEL ADQUIRENTE PREVENIDA EN EL ARTICULO 110.1 y 6 DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.-----

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254.5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, los interesados me requieren para que en nombre e interés de los



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

sujetos pasivos, remita al Ayuntamiento competente copia simple de esta escritura que comprende todos los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente. Tal declaración se realiza para dar cumplimiento a la obligación de presentación prevenida en el artículo 110.1 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.-----

De igual forma me requieren para hacer efectiva la comunicación tempestiva del hecho imponible por parte del adquirente, a los efectos prevenidos en el número 6 del mismo artículo.-----

**DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE ACTIVIDADES
POTENCIALMENTE CONTAMINANTES. -----**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, manifiesta la entidad transmitente que no ha recibido ninguna noticia o reclamación sobre responsabilidad medioambiental en relación con las fincas

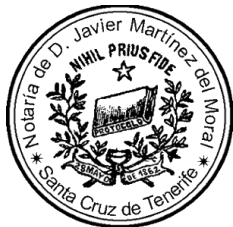
transmitidas. Asimismo, hace constar que, a su leal saber y entender, durante el tiempo que tiene constancia de la titularidad de las fincas no se ha desarrollado ninguna actividad que pudiera resultar potencialmente contaminante.-----

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO REGISTRAL.-----

I.- Procedimiento administrativo registral telemático.-----

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, el notario autorizante expedirá copia autorizada electrónica de este instrumento público y la presentará telemáticamente y por ministerio de la Ley en el registro competente, a través del Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado, para dejar constancia en la matriz de la atípica comunicación de entrada, del asiento de presentación y de la nota de despacho e inscripción. Las demás comunicaciones registrales que se reciban se trasladarán, en su caso, al libro Indicador.-----

A tales efectos, se interesa del registrador que dé curso al procedimiento administrativo



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

electrónico registral con base en las siguientes
consideraciones:-----

1.- Que la copia autorizada electrónica se expide con la única y exclusiva finalidad, sólo para la cual es válida, de causar el asiento de presentación y posterior inscripción del título en el registro de la propiedad competente, de conformidad con los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 224.4 del Reglamento Notarial.-----

En su virtud, queda expresamente excluida de la finalidad de la copia electrónica, la liquidación - con base en ella o de su traslado a papel- del Impuesto correspondiente.-----

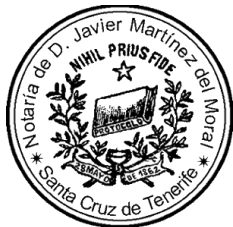
2.- Se solicita expresamente que la calificación del título se emita de forma global y unitaria, de conformidad con la obligación impuesta en los artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento, de modo que deberá incluirse en la misma todos los defectos apreciados, aunque sea la falta de acreditación de la autoliquidación

tributaria, de conformidad con las Resoluciones vinculantes de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero, 28 y 29 de septiembre de 2007.-----

3.- Que una vez acreditado el pago del impuesto, o apreciada de oficio la prescripción, exención o no sujeción, se despache el asiento correspondiente con la copia electrónica, practicándose la preceptiva remisión telemática de la nota de inscripción del artículo 253.1 de la Ley Hipotecaria al notario a cuyo cargo se encuentre el protocolo, para su constancia en la matriz, renunciándose a la práctica de la nota de despacho en soporte papel.-----

4.- Que el registrador podrá únicamente trasladar a soporte papel la copia autorizada electrónica para incorporarla temporalmente a sus expedientes o archivos, quedando, en todo caso, prohibida su conservación electrónica, exhibición, cesión o circulación, y la certificación de su contenido (Resoluciones vinculantes de la DGRN de 31 de enero, 28 y 29 de septiembre de 2007).-----

A instancia de la parte interviniente, en ejercicio de su derecho de autodeterminación



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

informativa que garantiza el artículo 18.4 de la Constitución Española, se prohíbe expresamente al encargado del registro la conservación del archivo o copia en soporte papel y se solicita la inmediata destrucción del texto impreso y de todo antecedente o soporte remitido electrónicamente por el notario, una vez practicadas las operaciones registrales correspondientes y finalizada la actividad administrativa de publicación del presente título.

II.- Apreciación de oficio de la exención o no sujeción tributaria. -----

De conformidad con la doctrina vinculante de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 1987, 23 de abril, 9, 10 y 1 de julio de 2007 y 16 de febrero de 2008, entre otras, se solicita la apreciación de oficio, sin necesidad de presentar el título a autoliquidación, de la prescripción, exención o no sujeción de los actos que resultan del mismo. -----

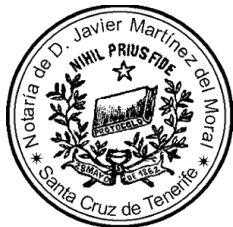
III.- Reducción arancelaria por calificación y despacho fuera de plazo.-----

Se interesa la aplicación automática de la reducción del treinta por ciento (30%) de los aranceles registrales por la publicidad del título, de conformidad con el último párrafo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, si la oficina registral no publica todas las operaciones dentro de los quince días siguientes a la presentación de este documento.-----

IV.- Información y defensa del usuario registral por predisposición de servicios registrales accesorios.-----

IV.1.- Coordinación catastral y bases gráficas registrales.-----

Informados los otorgantes de su derecho a solicitar la coordinación catastral de los inmuebles, así como a incorporar la base gráfica del catastro al registro, declaran su voluntad de renunciar a la aplicación por el registro del procedimiento de coordinación catastral prevenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para completar la descripción literaria de la finca o fincas.-----



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

Asimismo, si se encuentra conciliada la realidad física con el catastro y existe identidad gráfica, interesan del registro que **proceda** a incorporar al folio real la base catastral y deje constancia en el asiento de inscripción de la identificación gráfica de la finca o parcela, en los términos prevenidos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sin ningún coste arancelario adicional, como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2021.-----

IV.2.- Publicidad formal y otros servicios sujetos a arancel.-----

El obligado al pago del arancel registral ha declarado expresamente su voluntad de renunciar a la expedición de información registral simultáneamente a la inscripción de este título, así como a la prestación de cualquier otro servicio, información urbanística o medioambiental, emisión de dictámenes y, en general, a cualquier actividad sujeta a devengo arancelario que no se

imponga legalmente como presupuesto esencial para el despacho del presente título.-----

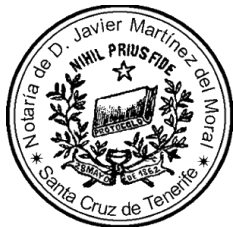
IV.3.- Alcance de la prohibición.-----

La presente prohibición limita las facultades del presentante o interesado, por lo que no queda autorizado para solicitar expresa o tácitamente otro servicio o actividad registral que genere coste arancelario.-----

Queda a salvo los derechos que correspondan a otros titulares del dominio o algún derecho real sobre la finca, que podrán ejercitar con gastos a su cargo.-----

IV.4.- Información relevante sobre percepciones arancelarias de los registros de la propiedad.-----

Se informa a los interesados que el devengo del arancel registral queda sujeto al principio de tipicidad estricta de los conceptos arancelarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 589 del Reglamento Hipotecario y norma general 9ª del Anexo II del RD 1427/1988, por el que se aprueba el arancel registral, quedando prohibida toda interpretación lata o extensa que incrementen el coste del servicio público o adicionen otras actuaciones, sin que la firma de la hoja de encargo



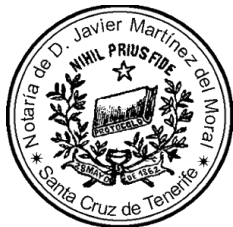
JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

registral predispuesta al presentante físico suponga confirmación, aceptación de otros servicios o admisión de costes accesorios (artículos 89.1 y 4 el Texto Refundido de la Ley para la Defensa de Consumidores Y usuarios y artículos 5 y 7 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación).-

En particular, de conformidad con la doctrina fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala III) 354/2021 de 12 de marzo, forman parte de la retribución por inscripción y, en consecuencia, no pueden imponerse percepciones arancelarias autónomas o diferenciadas del asiento que deba practicarse, por la incorporación o modificación objetiva de datos en la inscripción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, afirmando el Tribunal Supremo que el asiento registral es la constatación escrita de un título, acto, hecho o circunstancias en los Libros del Registro y, habida cuenta de que el mismo gira en torno al folio real, esa constancia registral

deberá articularse por alguno de las operaciones registrales que contempla el Legislador, que, conforme a lo establecido en el artículo 41 del RH, solo son las de presentación, inscripciones, anotaciones, cancelaciones y notas marginales, a los efectos de integrar las minutas de los honorarios correspondientes de los registradores, por lo que **todos los hechos, actos o negocios con incidencia registral, por muy relevantes que fueran, solo devengan honorarios si el acceso al Registro se hace por alguna de estas operaciones registrales, sin que ningún precepto autorice a duplicar los honorarios fijados en el arancel,** aunque se refleje en el asiento de inscripción diversos negocios jurídicos, ni a girar de forma autónoma conceptos tales como notificaciones, edictos, petición de información del registro mercantil, comprobación de CSV, certificaciones no solicitadas, actuaciones electrónicas y demás hechos o actos necesarios para la práctica del asiento típico cuyo arancel ya engloba todas esas actuaciones.-----

En su virtud, se solicita expresamente a la oficina registral que se abstenga de girar



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

percepciones arancelarias complementarias o duplicadas por la constancia de las siguientes circunstancias en el asiento:-----

1º.- Actos de coordinación, georreferenciación, constancia o ausencia de hechos o actos de naturaleza catastral, medioambiental o urbanístico, salvo respecto de éstas dos últimas, que se acrediten fehacientemente tales circunstancias en el título de forma expresa y se solicite su constancia por nota marginal.-----

2º.- Código registral único, eficiencia energética, uso turístico, limitaciones legales, alteraciones descriptivas de fincas, entre ellas la actualización de la dirección, número demarcado o linderos y, en general, las demás circunstancias de actualización, cualidades y demás atributos o complementos de la finca.-----

3º.- Todos los negocios y actos que no precisen la práctica de un asiento autónomo o independiente.

TRAMITACIÓN DOCUMENTAL.-----

La presentación telemática del notario autorizante por ministerio de la Ley no supone el ejercicio de actividades de tramitación ni la asunción de obligaciones de pago de los aranceles y tributos que puedan resultar procedentes.-----

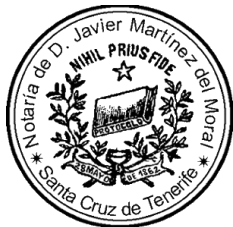
Salvo que conste expresamente otra cosa en hoja de encargo aparte:-----

1º.- Se considera presentante y tramitador a los otorgantes que han quedado identificados en la intervención, asumiendo a todos los efectos legales el pago del arancel registral aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, debiendo el registro expedir la factura a su nombre.-----

2º.- Los otorgantes quedan informados que el trámite de presentación y pago tempestivo de los tributos queda asumido por cada sujeto pasivo.-----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. -----

Se informa a los comparecientes que sus datos personales necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública serán objeto de tratamiento en esta notaría conforme a lo previsto en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al presente instrumento público. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose los comparecientes obligados a facilitarlos para autorizar el presente instrumento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.-----

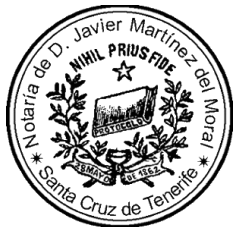
La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar el presente instrumento público, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la ley, adoptadas por las administraciones públicas y entidades cesionarias autorizadas por la ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.-----

El notario realizará las cesiones de datos que sean de obligado cumplimiento a las administraciones públicas, a las entidades y sujetos que estipule la ley y, en su caso, al notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.-----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del notario o quien le sustituya o suceda.-----

Se pone en conocimiento de los comparecientes que pueden ejercer el derecho de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición ante el notario encargado del protocolo. Asimismo tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según lo dispuesto en la legislación notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales 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



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

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. Para más información sobre el tratamiento de sus datos puede consultar nuestra política de privacidad en <https://www.notariamdm.es/politicadeprivacidad>.---

===OTORGAMIENTO===

Así lo otorgan los comparecientes, a quienes hago de palabra las reservas y advertencias legales, en especial, las siguientes: -----

1º.- Las de orden fiscal, tanto de carácter formal, como material y sancionador, y entre ellas:

- Con relación al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la obligación de presentar copia de esta escritura en la Oficina Liquidadora competente en el plazo de los treinta días hábiles siguientes al de este otorgamiento, y la afección del objeto fiscal al pago del Impuesto, si procede, y responsabilidades en caso de incumplimiento.-----

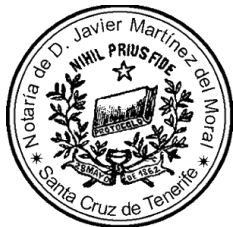
- Los efectos sancionadores en orden a la inexactitud de las declaraciones vertidas en este instrumento.-----

- De conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tras la reforma operada por la Ley 11/2021, se informa que la base imponible del impuesto quedará constituida por el valor de referencia a que se refiere la disposición final tercera de la citada Ley 11/2021, salvo que el declarado sea superior.--

Si el sujeto pasivo no está conforme con el valor de referencia, deberá poner en marcha el procedimiento de reclamación prevenido en la legislación tributaria.-----

- La afección del objeto fiscal, en régimen de responsabilidad subsidiaria, al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente. -----

2º.- Las relativas a las obligaciones de suministrar información al Centro de Gestión Catastral sobre los datos relativos a las modificaciones del registro catastral que ahora se formaliza, así como las advertencias referentes a



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

lo dispuesto en el artículo 40 del Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.-----

3º.- La responsabilidad que afecta el objeto adquirido de las cantidades que se adeuden por los anteriores titulares a la comunidad de propietarios, estén o no publicadas, para el sostenimiento de los gastos generales, hasta el límite de las que resulten imputables a la última anualidad y a la parte vencida de la anualidad corriente.-----

Les leo este instrumento por su elección, una vez advertidos del derecho a hacerlo por sí, conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial, lo **ratifican** ante mí y **firman** conmigo.-----

===AUTORIZACIÓN===

Hago constar que el consentimiento de los otorgantes ha sido libremente prestado y que este acto se adecua a la legalidad y a la voluntad

debidamente informada de los comparecientes, de cuya identificación por medio de su reseñados documentos de identidad y de todo lo demás consignado en este instrumento público redactado en treinta timbrados de papel exclusivo para documentos notariales, el del presente y los veintinueve siguientes anteriores, en orden correlativo, éstos dos últimos para la consignación de notas y comunicaciones, yo, el Notario, DOY FE.-

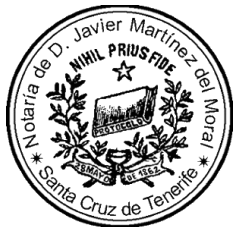
DILIGENCIA DE COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO-----

DILIGENCIA: La pongo yo el Notario para hacer constar que se ha remitido copia simple al Servicio de Gestión Tributaria del Ayuntamiento competente, para la liquidación del Impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. DOY FE.- Signado y firmado: Javier Martínez. Rubricado y sellado.-----

NOTA: Se ha expedido copia autorizada electrónica del presente documento, para su remisión al Registro competente, con la finalidad exclusiva de su inscripción, conforme al artículo 196 del Reglamento Notarial, en la fecha que se hará constar en la diligencia de entrada de su comunicación electrónica. Doy fe.- Sigue media firma. Rubricado.-----

DILIGENCIA DE RECEPCION DE JUSTIFICANTE DEL AYUNTAMIENTO-----

DILIGENCIA: La pongo yo el Notario para hacer constar que el día ocho de febrero de dos mil veintitrés se ha recibido justificante de comunicación del Ayuntamiento competente, para la liquidación del Impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza



JAVIER MARTINEZ DEL MORAL
NOTARIO
C/ Villalba Hervás, Nº 2, 8º
38002. Sta. Cruz De Tenerife
TEL: 922 241 860 FAX: 922 241 988
notaria@notariamartinezdelmoral.es

urbana que se incorpora a esta matriz. DOY FE.-
Signado y firmado: Javier Martínez. Rubricado y
sellado.-----

**DILIGENCIA DE COMUNICACIÓN DE INGRESO DE TITULO
EN EL REGISTRO -----**

Yo, Javier Martínez del Moral, hago constar:--
Que he recibido comunicación electrónica del
registro competente, relativo a la entrada de la
copia autorizada electrónica de este título. Así lo
hago constar de conformidad con el artículo 112.3
de la Ley 24/2001.-----

Santa Cruz de Tenerife, mi residencia, a ocho
de febrero de dos mil veintitrés. DOY FE.-Signado y
firmado: Javier Martínez. Rubricado y sellado.----

**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN DE ASIENTO DE
PRESENTACIÓN -----**

Yo, Javier Martínez del Moral, hago constar:--
Que he recibido la comunicación electrónica del
registro competente, relativo al asiento de
presentación de la copia autorizada electrónica de
este título. Así lo hago constar de conformidad con
el artículo 112.3 de la Ley 24/2001.-----

Santa Cruz de Tenerife, mi residencia, a nueve
de febrero de dos mil veintitrés. DOY FE.- Signado
y firmado: Javier Martínez. Rubricado y sellado.--

NOTA: Se ha expedido copia autorizada
electrónica del presente documento, para su
remisión al Registro competente, con la finalidad
exclusiva de su inscripción, conforme al artículo
196 del Reglamento Notarial, en la fecha que se
hará constar en la diligencia de entrada de su
comunicación electrónica. Doy fe.- -----

**DILIGENCIA DE COMUNICACIÓN DEL AYUNTAMIENTO Y
PRESENTACIÓN FISCAL. -----**

La pongo yo, Javier Martínez del Moral, Notario

de Santa Cruz de Tenerife del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244.2 del Reglamento Notarial, para incorporar a la matriz el justificante de presentación del Ayuntamiento competente y el justificante acreditativo de la presentación y liquidación del título por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, obtenido a través del Sistema de Información Corporativo del Consejo General del Notariado, previo traslado a soporte papel del mismo. Se expide copia electrónica de esta diligencia y documentación adjunta para completar la copia electrónica de la matriz remitida al registro o registros competentes.-----

En Santa Cruz de Tenerife, a **dos de marzo de dos mil veintitrés**.-----

Del contenido de esta diligencia yo, el Notario, DOY FE.- Signado y firmado: Javier Martínez. Rubricado y sellado.-----