DOCUMENTO FICTICIO elaborado para la demostración de Fedario. Las personas, fincas, cuentas, importes y números de protocolo son inventados; cualquier parecido con la realidad es casual.

COPIA SIMPLE

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

OTORGADA POR: DON JOSEP RIBES ALCÁNTARA Y DOÑA CARMEN LLOPIS MARTÍ, A FAVOR DE DOÑA LAIA BENAVENT ORTOLÀ.

NÚMERO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE.-

En La Pobla de Vallbona, mi residencia, a veintiocho de julio del año dos mil veintiséis.

Ante mí, JOAQUIM ADSUARA CEBRIÀ, Notario del Ilustre Colegio de València,

COMPARECEN

De una parte, como VENDEDORES, los cónyuges DON JOSEP RIBES ALCÁNTARA, mayor de edad, nacido el día 15 de marzo de 1961, jubilado, y DOÑA CARMEN LLOPIS MARTÍ, mayor de edad, nacida el día 22 de agosto de 1963, jubilada, casados en régimen legal de gananciales, vecinos de 46160-Llíria (València), calle Sant Vicent, número 41. Me exhiben sus D.N.I. números 22.456.789-A y 20.123.456-C, respectivamente.

Y de otra parte, como COMPRADORA, DOÑA LAIA BENAVENT ORTOLÀ, mayor de edad, nacida el día 9 de abril de 1991, enfermera, soltera, vecina de 46009-València, avenida de Burjassot, número 88, planta 3ª, puerta 7. Me exhibe su D.N.I. número 53.219.876-S.

INTERVIENEN todos en su propio nombre y derecho.

Identifico a los señores comparecientes por la documentación que me exhiben y les juzgo, con la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de COMPRAVENTA, y al efecto,

EXPONEN

I.- TÍTULO Y DESCRIPCIÓN. Que Don Josep Ribes Alcántara y Doña Carmen Llopis Martí son dueños, con carácter ganancial, de la siguiente finca:

URBANA: VIVIENDA en la planta tercera alta, puerta número SEIS, del edificio situado en LA POBLA DE VALLBONA, CALLE DOCTOR FLEMING, NÚMERO CUATRO. Ocupa una superficie construida de ciento nueve metros y cuarenta decímetros

cuadrados, y útil de noventa y ocho metros cuadrados. Consta de vestíbulo, comedor-estar, cocina, galería, tres dormitorios y dos baños. Linda, mirando desde la calle de su situación: frente, dicha calle; derecha, vivienda puerta cinco de la misma planta; izquierda, finca de Miquel Ferrer; y fondo, patio de luces y hueco de escalera. Tiene como anejo inseparable el TRASTERO número seis, situado en la planta cubierta, de cinco metros cuadrados útiles.

CUOTA.- Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes del edificio de dos enteros con quince centésimas por ciento (2,15 %).

REFERENCIA CATASTRAL.- 0155904YJ1805N0012QW.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Pobla de Vallbona, al tomo 1.780, libro 290 de La Pobla de Vallbona, folio 61, finca 11.542, inscripción 3ª. C.R.U.: 46041000877665.

TÍTULO.- Les pertenece por compra a Don Francesc Oltra Bonet, mediante escritura autorizada por el Notario de Llíria, Don Enric Vidal Casanova, el día 17 de septiembre de 2009, con el número 2.104 de protocolo.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes, según manifiestan los vendedores. La hipoteca que gravaba la finca a favor de Cajamar Caja Rural, S.C.C., consta cancelada registralmente.

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios y ocupantes, según manifiestan los vendedores, que entregan en este acto la posesión de la finca a la compradora.

INFORMACIÓN REGISTRAL.- Se ha obtenido con fecha 24 de julio de 2026 del Registro de la Propiedad de La Pobla de Vallbona nota simple informativa de la finca descrita, que se incorpora, de la que resulta la titularidad y libertad de cargas expresadas.

SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA.- La vivienda cuenta con licencia de primera ocupación y con certificado de eficiencia energética de calificación E, cuya etiqueta se incorpora a esta matriz. Los vendedores manifiestan que se hallan al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, según certificación expedida por su administrador que se une a la presente.

II.- Que los vendedores han convenido con la compradora la venta de la finca descrita, lo que llevan a efecto con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- COMPRAVENTA. Don Josep Ribes Alcántara y Doña Carmen Llopis Martí VENDEN a Doña Laia Benavent Ortolà, que COMPRA y adquiere para sí, con carácter

privativo, el pleno dominio de la finca descrita en el expositivo I, con cuanto le sea inherente y accesorio, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de tributos y gastos de comunidad.

SEGUNDA.- PRECIO. El precio de esta compraventa es de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL EUROS (168.000,00 €), que los vendedores confiesan haber recibido de la compradora en la forma siguiente: OCHO MIL EUROS (8.000,00 €) con anterioridad a este acto, en concepto de arras confirmatorias, mediante transferencia bancaria de fecha 2 de junio de 2026; y los restantes CIENTO SESENTA MIL EUROS (160.000,00 €) en este acto, mediante cheque bancario nominativo librado por CaixaBank, S.A. contra la cuenta de la compradora, cuya fotocopia dejo incorporada a esta matriz. Los vendedores otorgan a la compradora la más eficaz carta de pago por la totalidad del precio.

A los efectos de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales, los comparecientes manifiestan que el precio se ha satisfecho íntegramente por los medios de pago consignados, que quedan identificados en esta escritura.

TERCERA.- GASTOS E IMPUESTOS. Todos los gastos e impuestos que se deriven de esta escritura serán de cuenta de la compradora, a excepción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal), que será satisfecho por los vendedores conforme a la Ley.

CUARTA.- RÉGIMEN FISCAL. Los comparecientes manifiestan que la presente transmisión NO ESTÁ SUJETA al Impuesto sobre el Valor Añadido, por tratarse de la segunda transmisión de una vivienda entre particulares que no actúan como empresarios ni profesionales, quedando sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

La compradora manifiesta que la vivienda adquirida va a constituir su vivienda habitual y que el valor de referencia de la finca, determinado por la Dirección General del Catastro para el año en curso, es inferior al precio convenido, por lo que este último constituye la base imponible del impuesto.

QUINTA.- SANEAMIENTO. Los vendedores responden de la evicción y del saneamiento conforme a Derecho. La compradora declara conocer el estado físico de la vivienda, que ha visitado, y la recibe en el estado en que se encuentra.

SEXTA.- ACTIVIDADES CONTAMINANTES. Los vendedores manifiestan que en la finca transmitida no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo (artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril).

SÉPTIMA.- SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN. La compradora solicita la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad. Los comparecientes autorizan la presentación telemática de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad competente y, a efectos fiscales, ante la Agència Tributària Valenciana.

OCTAVA.- PROTECCIÓN DE DATOS. Los comparecientes quedan informados de que sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría y se conservarán con carácter confidencial, pudiendo ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición por correo postal ante la Notaría autorizante, conforme a la legislación notarial, a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, y al Reglamento (UE) 2016/679.

Hechas las reservas y advertencias legales, en especial las de índole fiscal, y en particular la relativa al plazo de un mes desde el otorgamiento para la presentación de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como las responsabilidades en que se incurre por la falta de presentación de declaraciones. Yo, el Notario, advierto expresamente a la compradora del plazo para presentar la declaración del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de la afección de la finca al pago de dicho impuesto.

Leo la presente a los señores comparecientes por su elección y, hallándola conforme, la otorgan y firman conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en cuatro folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie IH, números 7284310 al 7284313, ambos inclusive.- Están las firmas de los comparecientes.- Signado: M. PUERTO.- Rubricados y sellado.

ES COPIA SIMPLE de su matriz, obrante en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos con el número de orden al principio indicado. La expido, a instancia de la compradora, en La Pobla de Vallbona, a veintinueve de julio de dos mil veintiséis.