

ESCRITURA DE DECLARACION DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN, DIVISIÓN HORIZONTAL Y ADJUDICACIÓN

(Guion proforma a desarrollar)

En la Ciudad de Barcelona a

Ante mi, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en esta capital **COMPARECEN:**

1.- Don

Obra en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Begues

Resultan sus facultades de

2.- Don Carlos Pons García, mayor de edad, empresario, vecino de Barcelona Pasaje ... Provisto de su DNI 40.255.758P

Obra en nombre y representación de la compañía BEGUES WELFARE S.L. NIF B-64786692,..... inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 40273, folio 41 hoja B-361806, inscripción 1ª.

Resultan sus facultades de

3.- Don

Obra en nombre y representación (INVERSOR)

Resultan sus facultades de

4.-Don.....

Obra en nombre y representación (OPERADOR)

Resultan sus facultades de

Les conozco, juzgo con capacidad e interés, y **MANIFIESTAN:**

I.- Que la Compañía (INVERSOR) por el mismo representada, es dueña de la siguiente FINCA:

PORCION DE TERRENO sita en el término municipal de Begues (Barcelona), con frente a la carretera de Gavà a Begues, que afecta la figura de un rectángulo. Tiene la superficie de tres mil quinientos doce metros, noventa y nueve decímetros cuadrados, equivalentes a noventa y dos mil novecientos ochenta y ocho palmos, noventa y seis décimos de palmos, también cuadrados; en parte de la cual se halla levantada una casa-torre de planta baja y piso. Y linda: al Norte, con la calle del Maestro Muñoz; al Sur, con la carretera de Gavà a Begues, hoy llamada en aquel punto avenida de Torres Vilaró; al Este, con doña María Mas de las Valls Romagosa, hoy sucesores de don José Campamá; y, al Oeste, con una calle en proyecto.

INSCRIPCION: Tomo 143, finca 705, folio 23, Libro 16 de Begues.

REFERENCIA CATASTRAL: 0261601DF1706S0001ES

TITULO: Compra a BEGUES WELFARE S.L., mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don numero de

- **Regulación:**

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Manifiesta Don ***, representante del Excmo. Ayuntamiento de Begues, que a la citada Finca le es de aplicación actualmente la calificación y parámetros urbanísticos que constan en el certificado de régimen urbanístico de fecha emitido por los Servicios Técnicos Municipales y que se protocoliza con la presente, del que resulta lo siguiente:

II.- Que el anterior dueño de la finca, la citada BEGUES WELFARE S.L. suscribió con el Excmo. Ayuntamiento de Begues el Convenio cuya copia me entregan y protocolizo, al que se remiten y en el que se ratifican, cuya clausula "SISENA" preveía la subrogación en el mismo, y en las obligaciones del mismo derivadas, en cualquier tercero adquirente de la finca.

Y con fecha se ha suscrito una Adenda, desarrollando y aclarando el convenio con borrador de escritura de obra nueva, división horizontal, y adjudicación que asimismo se protocoliza por copia.

Y en su consecuencia la compañía(INVERSOR), ha quedado subrogada en los derechos y obligaciones que competían en el convenio a Begues Welfare S.L., de lo que el Ayuntamiento de Begues queda enterado y en lo menester acepta.

III.- Que estando prevista la cesión de la gestión del centro sociosanitario a que se destinará el total inmueble a (OPERADOR), este último también se declara enterado y acepta las condiciones y términos que del antes referido convenio y su Adenda se derivan para la explotación y gestión del centro.

IV.- Que con relación a la anterior finca, el Excmo. Ayuntamiento de Begues ha concedido la Licencia de Obras cuya fotocopia se protocoliza, para la rehabilitación de la edificación actualmente existente, así como para la construcción de un nuevo cuerpo edificatorio anejo a dicha edificación actualmente existente, resultando un único complejo edificatorio compuesto por dos Edificios o Cuerpos Edificatorios diferenciados. Dicha licencia habilita también para proceder a la División Horizontal de la finca en los términos de la presente escritura.

Que en relación con el cuerpo edificatorio de nueva construcción, el Ayuntamiento de Begues ha otorgado asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 77.4 del ROAS, la correspondiente autorización administrativa que se protocoliza por copia, con el objeto de desarrollar en el mismo la actividad de Centro Sociosanitario asistencial / Residencia geriátrica.

V.- Que la compañía representada por el compareciente Sr, contando para ello con todas las autorizaciones y permisos administrativos necesarios, ha empezado/ejecutado la obra nueva, procediendo a declarar la resultante (terminada/en construcción) en los siguientes términos, manifestando *** y *** que la citada construcción y descripción se corresponde con el proyecto técnico visado y presentado ante el Ayuntamiento y a la licencia concedida por el mismo:

URBANA: Porció de Terreny, situada al terme municipal de Begues (Barcelona) amb front a la Avinguda Torres Vilaró on està assenyalada amb el nombre ..., amb figura de rectangle: Té una superfície de tres mil cinc cents dotze metres noranta-nou decímetres quadrats, sobre la que hi ha construïda una total edificació composta per dos cossos edificatoris que ocupen una superfície de

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



sol dem2, i que es desenvolupa en soterrani en planta -1 dem2. planta baixa de, planta pis de, i planta sota teulada dems.2. Llinda, pel Nord amb carrer Maestro Muñoz; al Sud amb Avinguda Torres Vilaró (abans carretera de Gavà a Begues); a l'Est amb Maria Mas de les Valls Romagosa avui, i a l'Oest amb carrer del Bosc.

VI.- Que en méritos de la misma Licencia concedida, procede su titular, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 553-1, 553-9 y concordantes del Código Civil de Catalunya a la División Horizontal del Complejo antes descrito, conformándose las siguientes entidades, cuyas coordenadas georeferenciadas se adjuntan en el documento Anexo ** a la presente escritura, y cuya inscripción se solicita del Ilmo. Sr Registrador de la Propiedad:

- ENTIDAD NUMERO UNO: Cuerpo de edificio destinado a Centro sociosanitario asistencial privado preferentemente para personas mayores y dependientes y residencia geriátrica y de atención social a dependientes....., que ocupa una superficie de suelo dem2, una superficie total construida de 2.526 m2 sobre rasante, edificado en planta baja, y Plantas superiores cada una de ellas de M2, y edificado en su subsuelo en planta sotano -1con una superficie de Situado en la parte norte de la mayor finca de la que forma parte y que se divide horizontalmente.

Se le atribuye el uso privativo, exclusivo y excluyente, del elemento común consistente en toda la superficie de suelo no ocupada por edificación de la mayor finca de la que forma parte y que se divide horizontalmente, excepto en aquella parte de jardín colindante en la proyección frontal de la fachada principal de la Entidad Número DOS, que se destina a elemento común de uso privativo de esta última y que aparece grafiada en el Plano que se adjunta como Anexo **. Coeficiente de participación en elementos comunes: 91,65 %

- ENTIDAD NUMERO DOS: Cuerpo de edificio destinado a actividades compatibles con las de la entidad número UNO, que ocupa una superficie de suelo de 115 m2, edificado en planta baja, y planta superior de otros 115 m2. Situado en la parte sur de la mayor finca de la que forma parte y que se divide horizontalmente, con fachada principal frente a la Avenida Torres Vilaró, por donde tiene su acceso a través de jardín de ... metros cuadrados y que en la proyección frontal de la fachada principal de dicha entidad es elemento común de uso privativo de esta entidad.

COEFICIENTE DE PARTICIPACION: 8,35 %

Al amparo de lo que se establece en los artículos 553-11-1b y 553-11-2e del Codi Civil de Catalunya la entidad numero DOS queda afecta a las siguientes limitaciones:

- 1.- En ningún caso se podrá realizar un uso cuya actividad sea molesta, perjudicial o nociva para la ENTIDAD UNO o que de cualquier modo pudiera limitar las actividades a ejercer en la ENTIDAD UNO por incompatibilidad o limitación administrativa.
- 2.- Las derivadas de la normativa urbanística y demás de aplicación.

VALOR DIVISION EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Se valora la división en régimen de propiedad horizontal en la cuantía de

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



VIII.- La propiedad horizontal resultante de la anterior división se regirá por los siguientes

E S T A T U T O S-----

En méritos de la constitución y división en Propiedad Horizontal precedentemente practicada, el compareciente Don ... en representación de la compañía propietaria del inmueble, acuerda aprobar las reglas por las que se regirá la Comunidad, esto es, por las normas que regulan el Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal, establecidas en el Capítulo III del Título V, del Libro V, del Código Civil de Cataluña, (artículos 553-1 y siguientes) Ley 5/2.006 de 10 de Mayo y, además, por los siguientes Estatutos de Comunidad cuyos artículos son aprobados por acuerdo unánime.

1º.- Coeficientes: Para cada entidad se ha establecido un coeficiente general que corresponde a la participación de la misma en la propiedad del solar y elementos comunes del total conjunto.

2º.- Elementos comunes: Son elementos comunes los que indica la Ley, y en especial el suelo de la finca, verjas de cerramiento en sus lindes con vía pública, y fachadas, sin perjuicio de la afección del resto de la finca libre de edificación al uso privativo de las entidades UNO y DOS, o de su exclusión o atribución de participación en gastos de mantenimiento en determinados casos.

La Entidad número UNO tiene el uso exclusivo y excluyente del jardín de uso privativo delimitado por toda la superficie libre de edificación de la mayor finca, excepto la parte de jardín colindante (en la proyección desde su fachada principal hasta la Calle) a la Entidad Número DOS que es de uso privativo de esta última Entidad y que aparece grafiada en el Plano que se adjunta como Anexo **.

La Entidad número DOS tiene el uso exclusivo y excluyente del jardín colindante a dicha Edificación (en la proyección desde su fachada principal hasta la Calle) y que aparece grafiada en el anterior Plano que se ha adjuntado como Anexo **.

Los gastos de conservación, mantenimiento, rehabilitación, reforma y adecuación de cada entidad y en su caso de su jardín privativo son de cuenta de sus titulares, incluyendo sus terrados y estructura dada la conformación de la propiedad horizontal.

3º Limitaciones de uso: Al amparo de lo que se establece en los artículos 553-11-1b y 553-11-2e del Codi Civil de Catalunya:

- la entidad UNO queda afecta al destino de Centro sociosanitario asistencial privado preferentemente para personas mayores y dependientes y residencia geriátrica y de atención social a dependientes, sin perjuicio del derecho de su titular a hacer cualquier cambio de uso o destino, total o parcial, permitido por el planeamiento urbanístico y la normativa urbanística y de actividades que resulte de aplicación y legalmente pudiera ser procedente, debiendo contar para ello con las autorizaciones y licencias administrativas pertinentes, pero sin que dicho cambio de uso deba ser autorizado o deba someterse al acuerdo de Comunidad.

- Y la entidad número DOS queda afecta a las siguientes limitaciones y servidumbres:

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001
Url de validació	https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.- El uso de dicha entidad estará limitado a actividades que no resulten incompatibles o molestas para con las del Centro sociosanitario asistencial privado a que se destinará la entidad UNO, así como a cualquier uso compatible y complementario al que en cada momento se esté destinando la Entidad Número UNO.

2.- La Entidad Número DOS, como predio sirviente, establece en favor de la Entidad Número UNO, como predio dominante, cuantos derechos de servidumbre resulten imprescindibles para la consecución y desarrollo de su actividad sociosanitaria asistencial o futura a que se destine, otorgando, con carácter meramente enunciativo, pero no limitativo, un derecho de servidumbre de paso, de luces, vistas, medianería, aguas, desagües, redes eléctricas, transformadores, así como cualesquiera otros que resulten necesarios para la explotación de la finca y de las actividades sociosanitarias y asistenciales.

4°.- Modificación de las entidades: El propietario o propietarios de las entidades que componen el edificio, podrán modificarlas interiormente a su gusto y dividir las interiormente, subdividir las o unir las física o jurídicamente a otras colindantes vertical u horizontalmente y nuevamente dividir las sumando o dividiendo los coeficientes que las entidades afectadas tengan asignados, pero sin alterar el coeficiente de las demás entidades, sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios, pero con la preceptiva licencia municipal, si corresponde.

Del mismo modo, podrán hacer en su Entidad las obras o modificaciones que estimen conveniente con tal que no afecten a los elementos comunes, y estarán obligados a hacer a su costa cuantas reparaciones ordinarias y extraordinarias sean necesarias para remediar cualquier daño que pueda hacerse en los elementos comunes y en el resto de entidades.

Los propietarios de cada una de las entidades no contribuirán a los gastos de reparación de fachadas, terrados y estructura de la entidad vecina, ni de los de sus obras interiores, y serán titulares exclusivos del derecho de vuelo de lo que pueda edificarse en el terrado de su respectiva entidad, obteniendo para ello las correspondientes licencias y permisos que sean legalmente necesarios. Asimismo, corresponderá a los propietarios de cada una de las Entidades el derecho de vuelo y de subsuelo, así como cualquier potencialidad urbanística, que pudiera corresponder a los elementos comunes cuyo uso privativo tuvieran asignado.

El Propietario de la Entidad número UNO, podrá sin el consentimiento del propietario de la Entidad Número DOS ni de la Junta de Propietarios:

- a) Realizar, previa la obtención de las correspondientes licencias o autorizaciones administrativas, toda clase de obras, incluso las de reparación y ampliación que modifiquen las partes privativas y sus correspondientes anexos y elementos comunes de uso privativo, de la Entidad independiente NÚMERO uno, sin que ello modifique el título constitutivo, asimismo dicha entidad podrá ser objeto de división material para formar otras entidades más reducidas e independientes, o en su caso disminuidas por segregación o aumentadas por agregación; también podrán los propietarios de la Entidad Número UNO construir nuevas plantas, alterar en cualquier forma la estructura o fabrica del Edificio. Esta facultad es expresa para alterar cualquier elemento de la entidad o las superficies o anexos de la misma, incluidos elementos privativos o comunes de uso privativo, incluidos aparcamientos y zonas ajardinadas.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- b) También podrá abrir y cerrar puertas de acceso directamente desde su jardín privativo a la vía pública o a otro elemento, o bien a muros exteriores o patios interiores, si fuera el caso, previa la correspondiente licencia municipal, y sin afectar en ningún caso a la composición y estructura de los vacíos y materiales de fachada y a la estructura resistente del edificio ni a la seguridad del mismo.
- c) Previa la obtención de las correspondientes autorizaciones municipales y administrativas en general para el desarrollo de cualquier actividad comercial y/o de negocio, sea o no abierto al público, podrá instalar en las fachadas de la planta baja, dentro de los límites de su local y en los vacíos arquitectónicos de la fachada, rótulos comerciales, luminosos o no.
- d) Por lo que respecta a sus accesos, escaparates y ventanas, podrá efectuar las modificaciones que estimen convenientes, respetando siempre la parte fija del edificio y dentro de los vacíos existentes, previa obtención de los permisos y licencias municipales oportunas.
- e) El titular o titulares de la citada entidad UNO, tendrán derecho a instalar salidas de humos, instalaciones de cualquier tipo o chimeneas adosadas a la fachada posterior del edificio o patios de luces interiores, hasta sobrepasar el nivel de la cubierta siempre que lo haga a su costa, asuma su mantenimiento y conservación, solicite las correspondientes licencias municipales y utilice los materiales y técnicas necesarias para no producir molestias a los propietarios de la entidad DOS. Y todo ello podrá hacerlo sin consentimiento de la Comunidad de Propietarios.

5°.- Cierre perimetral de la mayor finca dividida y estética común de fachadas:

Los cierres perimetrales, y en su caso los toldos de todas las ventanas, terrazas, persianas y las rejas de seguridad de las ventanas deberán ser similares (incluso en su color y decoración), y tratadas unitariamente como decisiones de la Junta de propietarios.

6°.- Régimen de los acuerdos de la Junta y domicilio para notificaciones: Los órganos de la comunidad se regirán por lo que disponen los artículos 553-15 a 553-52 del Codi Civil de Catalunya, y a los efectos de notificaciones, los propietarios deberán designar un domicilio situado en todo caso en territorio español, y en caso de no designarlo, se entenderá que lo tienen en la entidad de que sean propietarios.

7°.- En las condiciones de convocatoria que establece el apartado 21 del art. 553 CCC, la Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y renovación o ratificación de cargos directivos y administrativos. Esta Junta tendrá lugar en el primer trimestre, toda vez que el ejercicio económico se cerrará todos los años al 31 diciembre y se celebrará siempre en la misma localidad de la finca.

También se reunirán en Junta en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente, o cuando lo pidan propietarios en la forma y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 20, punto 2, del art. 553 CCC. En este último caso las citaciones irán firmadas por los convocantes o bien por el propio Secretario en representación de los mismos, fijando el Orden del Día, el lugar, fecha y hora de la convocatoria.

8°.- ORGANOS DE GOBIERNO.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



A) UNIPERSONALES: Los propietarios elegirán, por mayoría simple de coeficientes, un Presidente, que representará en juicio y fuera de él a la Comunidad en los asuntos que la afecten y con las facultades y obligaciones previstas en el art. 553-16 CCC y demás previstas en estos Estatutos. Y asimismo podrán designar a terceros para los cargos de Vicepresidente, Secretario, Administrador, etc., que contemplan los artículos 553-17 y 553-18.

B) COLEGIADOS: B- JUNTA DE PROPIETARIOS: Con las composición, facultades, funcionamiento y función que resultan de los artículos 553-19 a 553-32 del CCC, y demás de aplicación.

9º.- Será nombrado Presidente quien designe el propietario de la Entidad UNO, quien tendrá las funciones y facultades del artículo 553-16 CCC. Excepcionalmente, en caso de ausencia o enfermedad, podrá sustituirle el Vicepresidente o, de no haberlo, el propietario designado en Junta para supuestos concretos.

El nombramiento de Secretario y Administrador podrá recaer en persona ajena a la Comunidad de Propietarios, aunque en este caso deberá reunir los requisitos de profesionalidad y titulación.

10º.- Las obras de reparación que no estén estatutariamente atribuidas al titular de una de las Entidades que se lleven a cabo y se verifiquen en las cosas o elementos comunes son a cargo de la Comunidad y deberán verificarse con su consentimiento. No obstante, se autoriza al Presidente y/o Administrador para ordenar las reparaciones y obras de carácter urgente cuya necesidad sea inaplazable, dando cuenta justificada a la Comunidad en la próxima Junta de Propietarios, aun cuando el gasto no sea objeto de derrama extra.

Por excepción, y dada la conformación del edificio dividido, cada entidad soportará los gastos de mantenimiento, rehabilitación, reforma, conservación y mejora de sus respectivas fachadas, cubiertas y estructura.

Sólo en caso de extrema urgencia podrá un condueño efectuar dichas obras y reparaciones, siempre que no pueda obtener el consentimiento del Presidente y, en su defecto, del Administrador, pero con obligación de ponerlo en conocimiento lo antes posible y de limitarse a la realización de las obras de reparación indispensables. En este supuesto, el condueño que haya realizado la obra o reparación podrá exigir de la Comunidad el reembolso de los gastos satisfechos, una vez los acredite debidamente.

11º.- Todo dueño deberá comunicar al Presidente y/o Administrador las obras, modificaciones o reparaciones que pretende realizar en su entidad, y si afectan a elementos o servicios comunes o a la estética o aspecto exterior del inmueble, conforme establece el art. 553 -36-2 CCC.

12º.- La realización de las obras, reparaciones o modificaciones verificadas sin cumplir los requisitos anteriores determinará que el propietario infractor indemnice cuantos daños y perjuicios pudieran originarse a la Comunidad, además de verse obligado a reponer la situación al estado anterior, aplicándose a todos los efectos el artículo 21 de estos Estatutos.

El propietario está obligado a ejecutar su cargo en las entidades de su pertenencia las reparaciones cuya omisión pueda dañar a otro copropietario o a la Comunidad, respondiendo de los daños que se originen por su demora injustificada o mala realización, sin perjuicio de deshacer lo mal hecho.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



13°.- El propietario de cada entidad está obligado a poner en conocimiento del Presidente y/o Administrador de la Comunidad el usufructo, derecho real de uso y habitación, arrendamiento o cesión efectuada a terceros, respondiendo directamente o de forma solidaria por los daños cometidos por el ocupante y personas que con él convivan, según contempla el apartado 37, punto 2, del art. 553.

En este tipo de derechos reales, arrendamientos o cesiones gratuitas u onerosas se hará constar al ocupante el contenido de estos Estatutos y del Reglamento de Régimen Interior en su caso, a fin de que conozca sus derechos y obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad del propietario que se establece en el párrafo anterior.

14°.- La Comunidad deberá concertar Póliza del edificio contra los riesgos de incendios y Responsabilidad Civil, debiendo fijar la Junta de Propietarios, por régimen de mayoría, la Entidad aseguradora y el capital asegurado, con obligación de participar según la cuota todos los propietarios, aunque tengan su propio seguro individual.

En caso de siniestro, la indemnización obtenida de la Entidad aseguradora será percibida por el Administrador, con la intervención del Presidente, determinando el destino la Junta de Propietarios, salvo que se trate de una ruina superior al 70% del valor del inmueble, descontando el suelo, en cuyo caso serán las 4/5 de los propietarios si se repara el inmueble o se extingue el régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de que el solar quede en situación de comunidad ordinaria.

15°.- Los propietarios deberán satisfacer en la forma y tiempo que determine la Junta, los recibos que éste les gire para contribuir a los gastos ordinarios y extraordinarios aprobados en la Junta General, en la forma que se establezca en la misma, conforme establece el art. 553- 45, del CCC.

Los propietarios que, sea cual fuere la causa, no residan o no utilicen las entidades de su propiedad, vendrán igualmente obligados a satisfacer los gastos comunes del inmueble, en el tiempo y forma previstos en el citado art. 553-45-2.

Requerido de pago el propietario moroso y no verificado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 21 de la LPH estatal se podrá exigir la obligación por la vía judicial, incluyendo un interés del 10% desde la fecha del requerimiento.

16°.- Las presentes normas, así como en su caso el Reglamento de Régimen Interior, son obligatorios para todos los copropietarios actuales y futuros, a cuyo fin se hará mención de los mismos en todos los actos de transmisión, gravamen, cesión, usufructo, arrendamiento, etc., que de cualquiera de las entidades se realicen, siendo inscritos en el Registro de la Propiedad para que surtan efecto contra terceros, singularmente en las limitaciones del derecho dominical o cargas reales.

17°.- Con independencia de la afección real que se establece en el artículo 553, apartado 5, del CCC, en los supuestos de enajenación o gravamen el comprador o adquirente de cualquier entidad quedará subrogado en los derechos y obligaciones que tuviera en relación a la Comunidad el anterior propietario con la prescripción de tres años, y en consecuencia, los saldos, cualesquiera que fuera su cuantía y recibos pendientes, que a favor o en contra del transmitente haya en las cuentas de la Comunidad o en el fondo de reserva que pudiera existir, quedando a beneficio o pérdida del nuevo titular, sin perjuicio de las estipulaciones que hubiera acordado el vendedor y comprador,

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



que tendrán exclusiva eficacia entre las partes. Esta responsabilidad no tendrá lugar si la Comunidad, cuando se le haya solicitado, no expide para la escritura pública un certificado de la deuda existente.

VIII.- ADJUDICACION

La compañía, representada en este acto por el compareciente Sr Cede, adjudica y transfiere al Excmo Ayuntamiento de Begues que adquiere, representado en este acto por, la plena propiedad de la entidad número DOS resultante de la anterior División Horizontal, en cumplimiento de la obligación de cesión estipulada en el Convenio a que se refiere el antecedente II de esta escritura, cuya obligación trae causa del deber constitucional del artículo 47 CE y desarrollado por el artículo 4 TRLU y demás de aplicación, quedando con ello cumplida y saldada la obligación legal, y lo convenido en su momento, salvo por lo relativo a la reserva de plazas prevista en la cláusula cuarta, apartados 2 y 3, del Convenio.

La adjudicación se efectúa en concepto de libre de cargas, gravámenes y arrendatarios, y afecta únicamente a las limitaciones o gravámenes y reglas y estatutos de comunidad impuestas en la precedente división horizontal, y con todos los gastos e impuestos derivados de la construcción hasta su total terminación, y del mantenimiento y tasas y tributos hasta dicho momento, a cargo de (INVERSOR) con total indemnidad del adjudicatario.

El adjudicatario declara conocer y aceptar las limitaciones de uso y demás que resultan de los Estatutos aprobados, estableciéndose por esta escritura que en cualquier supuesto de resolución de arriendo u otro negocio jurídico establecido con cualquier operador, la inactividad temporal del centro sociosanitario asistencial no será causa de revocación de las Licencias, autorizaciones y permisos concedidos a la Entidad UNO de las resultantes de la División Horizontal, necesarios para su explotación.

IX.- ACUERDOS DE COMUNIDAD

Los comparecientes en su calidad de dueños del 100% de las entidades en que queda horizontalmente dividido el inmueble objeto de esta escritura acuerdan por unanimidad constituirse en COMUNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL, adoptando de la misma forma los siguientes ACUERDOS:

Primero.- Ratificar los Estatutos de la Comunidad tal como han quedado redactados.

Segundo.- Designar a las siguientes personas para los cargos que se indican:

PRESIDENTE: Por unanimidad nombran a, como propietario de la entidad UNO, quien presente acepta el cargo.

VICEPRESIDENTE: Por unanimidad nombran a, quien presente acepta el cargo.

SECRETARIO ADMINISTRADOR: Por unanimidad nombran a, quien estando presente acepta.

ADMINISTRADOR: Por unanimidad nombran a, quien no estando presente aceptará el cargo separadamente.

Otros acuerdos:

.....(derramas, etc)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



X.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN CASO DE CESIÓN O TRANSMISIÓN DE LA ENTIDAD DOS POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento concede al titular o propietario de la Entidad Número Uno un derecho de tanteo o retracto en caso de desafectación, cesión, transmisión y/o concesión de cualquier derecho real sobre la Entidad Número Dos, comprometiéndose a comunicar a cualquier tercero dicho derecho, así como a hacerlo constar en el pliego de cláusulas administrativas que sirvan de base a cualquier licitación sobre dicha Entidad Número Dos.

.- MANIFESTACION FISCAL. GASTOS E IMPUESTOS

.....

CLAUSULA DE APODERAMIENTO ESPECIAL. -

(Insertar una cláusula que permita que puedan en nombre de los comparecientes a subsanar, completar, aclarar, suplir y rectificar la presente escritura respecto de cualquier extremo o punto de la misma a fin de posibilitar la eficacia e inscripción de los actos y titularidades contenidas en la misma a favor de los poderdantes, así como para solicitar instar oportunas rectificaciones registrales en los respectivos asientos registrales, pudiendo otorgar a tal suscribir documentos privados o públicos de rectificación y/o subsanación que fueren menester.

Los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos y las copias de sus documentos de identidad, a los ficheros de mi Notaría, con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la ley a las Administraciones Publicas y, en su caso, al Notario sucesor del protocolo. -----

Protección de datos.- Los datos personales de los otorgantes formarán parte de los ficheros automatizados existentes en la Notaría, con la finalidad de realizar la formalización del presente documento, su facturación y seguimiento posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y el resto de las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial y la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. El titular de los datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose al Notario autorizante de este documento, como responsable de los ficheros, o en su caso custodio. -----

ASÍ LO DICEN Y OTORGAN los comparecientes, hechas, por mí el Notario, las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales y entre ellas la obligación de presentar a liquidar esta escritura, dentro del plazo de UN (1) mes a contar desde el día de hoy; y la afección de los bienes al pago del impuesto y sus responsabilidades, caso de no hacerlo. -----

Les leo la presente escritura, a su elección, enterados de su derecho a hacerlo por sí o persona que designen, la encuentran conforme, la ratifican y firman conmigo. -----

De que los comparecientes han prestado libremente su consentimiento, de que hacen constar que han quedado debidamente informados del contenido de este instrumento, de que el otorgamiento de la presente se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y de todo lo consignado en este instrumento público extendido en *** folios de papel del Timbre del Estado, de uso exclusivo para documentos notariales, números el del presente y los *** siguientes en orden correlativo

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 0ed2e98152f84058b48b4878c506e2f3001

Url de validació <https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

