



MONTSERRAT ARRESE REGAÑON

Notario

Plaza Koldo Mitxelena, 1 Entreplanta

20100 Rentería(Guipuzcoa)

Tlfno: 943516248 Fax: 943529393

notariarenteria@terra.es

ES COPIA SIMPLE

NÚMERO OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS-----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA. -----

En Errenteria, distrito de San Sebastián, a
veintiseis de Diciembre de dos mil tres.-----

Ante mí, MONTSERRAT ARRESE REGAÑON, Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Pamplona, con
residencia en Errenteria, -----

-----C O M P A R E C E N : -----

De una parte como vendedora: -----

DOÑA ELIZABETH MAZA ERAUSQUIN, mayor de edad,
soltera, vecina de San Sebastian, San Marcial, 50,
con D.N.I. número 72.440.604-B.-----

Y de otra, como compradores: -----

DOÑA OLIMPIA SAN MARTIN NUÑEZ, mayor de edad,
soltera, vecina de Irún, Euskal Herria Hiribidea,
22-1º, con D.N.I. número 35.769.924-W-----

DON URKO ALBERDI MATE, mayor de edad, soltero,
vecino de Irún, Euskal Herria Hiribidea, 22-1º, con
D.N.I. número 44.170.649-T.-----

Intervienen: a) Doña Elizabeth Maza Erasquin en

nombre y representación de la Sociedad Pública
**"VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, S.A."**, domiciliada en Vitoria, Avda. de
Gasteiz, 43 bajo, siendo su objeto, entre otras
actividades, la promoción y rehabilitación de
viviendas preferentemente de Protección Oficial;
constituída por tiempo indefinido en escritura
otorgada en Vitoria el día doce de Febrero de mil
novecientos noventa ante el Notario de dicha
localidad Don Alfredo Pérez Avila. -----

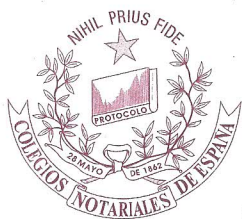
Inscrito en el Registro Mercantil de Alava al
Tomo 430 general, folio 93, hoja número VI-602. ---

Se halla autorizada para este acto en virtud de
poder otorgado ante el Notario de Vitoria, Don
Alfredo Pérez Avila, el día diecinueve de febrero
de mil novecientos noventa y siete, número 629 de
protocolo. -----

Inscrito en el Registro Mercantil de Alava en el
Tomo 742, folio 68, hoja número VI-602 cpdo.,
inscripción 44^a. -----

De copia autorizada e inscrita que de dicho
poder tengo a la vista transcribo lo siguiente: ---

"...confiere poder especial, pero tan amplio y
bastante como en derecho se requiera y sea



menester, a favor de: a) DOÑA ELIZABETH MAZA ERAUSKIN... para que cada una de ellas con carácter solidario, en nombre y representación de la Sociedad, y con las limitaciones que se dirán, ejerciten las siguientes facultades: Vender y por cualquier título enajenar bienes inmuebles, por el precio, pactos y condiciones que libremente determine. Constituir, modificar, aceptar y extinguir servidumbres. Y otorgar y firmar todo tipo de documentos públicos o privados, incluso escrituras adicionales o de subsanación. Las facultades anteriores vendrán limitadas por un importe máximo de veinte millones de pesetas por operación..."-----

Asegura Doña Elizabeth Maza Erauskin que sus facultades se halla vigentes, y no haber variado la capacidad de la sociedad representada, observando yo el Notario que en la parte no transcrita el mencionado poder no hay nada que modifique o altere lo copiado.-----

b).- Los otros comparecientes en su propio nombre y derecho. -----

Resultan sus circunstancias personales de sus propias manifestaciones y les identifico por sus respectivos Documentos Nacionales de Identidad reseñados. -----

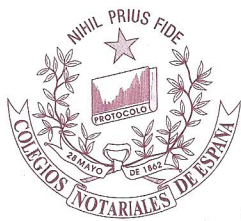
Les juzgo con capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta escritura al principio calificada, y -----

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

I.- Que "Vivienda y Suelo de Euskadi, Euskadiko Etxebizitza Eta Lurra, S.A." es dueña de lo siguiente: -----

Derecho de superficie por un plazo de setenta y cinco años a contar desde el día 9 de marzo de 2001, de la finca siguiente: -----

NÚMERO TREINTA Y CINCO.- VIVIENDA B, CENTRO SEGÚN CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE LA PLANTA PRIMERA DEL PORTAL NÚMERO 22 DE LA AVENIDA EUSKALHERRIA: Tiene salida propia al pasillo de la escalera, una superficie útil de 79,00 metros cuadrados y, desde su puerta de entrada, linda: frente, caja de ascensor, cuartos de gas, telecomunicaciones, electricidad y abastecimiento; fondo, Avenida



Euskalherria; derecha entrando, zona de separación con el portal número 24 de la Avenida Euskalherria; e izquierda entrando, vivienda A de esta misma planta y portal.-----

Consta de salón-comedor, cocina, tres dormitorios, un aseo completo, un aseo secundario, tendedero y pasillo-vestíbulo.-----

Tiene atribuidos como anejos la plaza de aparcamiento número 38 de la planta de sótano, que tiene una superficie útil de 24,08 metros cuadrados, y el trastero número 2 de la planta quinta o bajo cubierta de este portal, que tiene una superficie útil de 5,84 metros cuadrados.-----

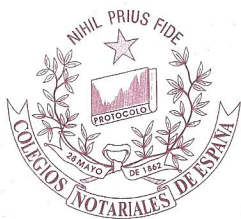
CUOTA.- 0,8892 %. -----

Forma parte de: Finca urbana sita en jurisdicción de Irun, de nueve portales o casas números A-2.1.P.1; A-2.1.P.2; A-2.2.P.1; A-2.2.P.2; A-2-2-P.3; A-2.3.P.1; A-2.3.P.2; A.2.3.P.3 y A.2.3.P.4 del Proyecto, o números 26,24,22 y 20 de

la Avda. de Euskalherria, número 9 de la calle Santa Margarita Ospitalea, números 18,16 y 14 de la Avda. Euskalherria y número 7 de la calle Santa Margarita Ospitalea, que cuenta con un total de noventa y ocho viviendas con sus correspondientes garajes y trasteros anejos, cuarenta y siete garajes mas no vinculados a viviendas y once locales comerciales acogida a los beneficios de Viviendas de Protección Oficial en Régimen Concertado, bajo el expediente EB3-0045/00-L-C-000, en la parcela RV-A.2, sita en la Unidad de Ejecución U.E.A. OLAKETA del municipio de Irun. Dicha parcela tiene una extensión superficial de 5.329 metros cuadrados y son sus linderos: Norte, viario que la separa de zona destinada a jardines urbanos; Sur, vial que la separa de la parcela RV-A.1.; Este, límite del ambito en este punto y Oeste, confluencia de dos viales. -----

Inscripción.- Registro de la Propiedad número siete.- Tomo 1433, libro 1091 de Irun, folio 73 , finca número 52621 -----

Título.- El derecho de superficie: compra en escritura autorizada por el Notario de Vitoria Don Alfredo Pérez Avila el día 9 de octubre de 2000 y



la edificación, construcción a sus expensas hecha constar en escritura autorizada por el indicado Notario el día 24 de julio de 2003, número 2565 de protocolo, rectificada por otra autorizada también por el señor Pérez Avila con fecha diecisiete de octubre de dos mil tres número 3308 de protocolo.-----

No me exhiben las copias autorizadas e inscritas de las citadas escrituras.-----

Cargas.- Libre de cargas, según manifiesta la parte vendedora y resulta de la información registral recibida que incorporo a esta escritura, para su inserción en copias y traslados; En ella consta lo siguiente: "Servidumbre de la finca matriz; Se halla sujeta a las condiciones del derecho de Superficie, por plazo de SETENTA Y CINCO AÑOS, según consta en su inscripción 1ª. Por tener otorgada la calificación DEFINITIVA DE VIVIENDAS DE protección oficial al amparo Expediente EB3-0045/00-LC-000 se halla sometida durante el plazo

de VEINTE AÑOS al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sancionador previsto en el Real Decreto Ley 31/78 de 31 de octubre y demás disposiciones de desarrollo, así como a la Ley del Parlamento Vasco 7/88 de 15 de abril, que establece un DERECHO PREFERENTE DE ADQUISICIÓN en las transmisiones de viviendas de Proyección oficial a favor de la ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, según consta en su inscripción 1ª." ". -----

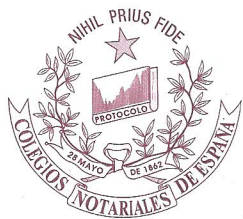
Situación arrendaticia. Libre de arrendamientos, según manifiestan. -----

Normas de comunidad. Manifiestan los comparecientes conocerlas y aceptarlas por remisión a la escritura constitutiva de Propiedad Horizontal y su inscripción en el Registro. -----

Calificación.- Acogida la finca a Viviendas de Protección Oficial de Régimen General. Expediente EB3-0045/00-LC-000, calificada definitivamente con fecha 10 de octubre de 2003. -----

Referencia catastral de la parcela según manifiestan .- Número de recibo 5195391W, referencia catastral 8732002 -----

II.- Y a los fines de esta escritura, los



señores comparecientes,-----

-----E S T I P U L A N : -----

Primero.- "Vivienda y Suelo de Euskadi, Euskádiko Etxebizitza Eta Lurra, S.A.", representada en la forma dicha, vende y transmite **la propiedad superficiaria que le corresponde por setenta y cinco años desde el día nueve de marzo de dos mil uno** de la finca descrita en la parte expositiva de esta escritura, libre de cargas y arrendamientos, al corriente en el pago de los gastos de comunidad y con todos los derechos y anejos que le sean inherentes, a DOÑA OLIMPIA SAN MARTIN NUÑEZ y DON URKO ALBERDI MATE que la compran y adquieren por mitades indivisas.-----

Segundo.- Es precio de esta compraventa, la cantidad de OCHENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS Y DIECISIETE CÉNTIMOS (€ 80.779,17).-----

Correspondiente setenta mil ciento cincuenta y un euros y sesenta y cuatro céntimos (€ 70.151,64) a la vivienda; ocho mil quinientos cincuenta y tres

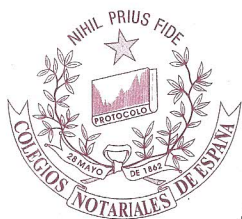
euros y diecisiete céntimos (€ 8.553,17) al garaje y dos mil setenta y cuatro euros y treinta y seis céntimos (€ 2.074,36) al trastero. -----

Cantidad que la parte vendedora confiesa haber recibido de la parte compradora, antes de este acto, por lo que le dá carta de pago. -----

El importe del Impuesto sobre el Valor Añadido sobre el precio pactado asciende a la cantidad de cinco mil seiscientos cincuenta y cuatro euros y cincuenta y cuatro céntimos (€ 5.654,54), cantidad que la parte vendedora confiesa haber recibido de la parte compradora antes de este acto, por lo que le da carta de pago de la misma. -----

Tercero.- Los gastos que origine esta escritura, notariales, fiscales, registrales, serán a cargo de la parte compradora; el Impuesto correspondiente al Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana, si procediere su liquidación, serán a cargo de la parte vendedora. -----

Cuarto .La parte vendedora manifiesta que al día de hoy se halla al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad a que pertenece la finca transmitida, sin que adeude cantidad alguna por tal concepto, exonerándole la parte compradora



de justificar dicha manifestación con la certificación a que se refiere el artículo 9º-1) e) de la Ley de Propiedad Horizontal en la redacción dada por la Ley 8/1999 de 6 de abril.-----

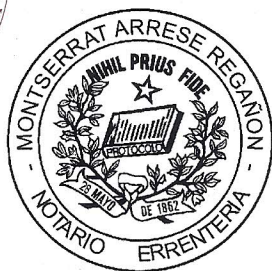
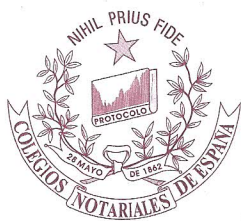
Yo, el Notario, informo a la parte transmitente sobre su obligación de comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, el presente cambio de titularidad.-----

Quinto.- La parte vendedora hace constar que se ha comunicado la presente transmisión al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco (Delegación de Guipúzcoa) a efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que a dicha entidad corresponde en supuestos de venta de viviendas de Protección Oficial. Dicha comunicación se ha realizado en virtud de presentación de documento privado de compraventa, presentado a dichos efectos con fecha 15 de septiembre de 2003 sin que transcurrido el plazo de treinta días naturales se haya comunicado por la

citada Administración Pública el ejercicio de tales derechos de adquisición preferente (según aseguran los comparecientes). -----

Al efecto de acreditar lo anterior, me exhiben documento privado visado por la Delegación de Guipúzcoa Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, en el que por diligencia se hace constar que el contrato se ha visado en cumplimiento de lo señalado en el artículo 3 del Decreto 103/1997 de 6 de mayo , siendo la fecha de la diligencia el 23 de septiembre de 2003. Dicho ejemplar de documento privado se compromete la parte vendedora a presentarlo en el Registro de la Propiedad correspondiente, y donde fuere menester. -----

El adquirente de la vivienda, en todo caso, se compromete a tener establecida su residencia en el municipio en que está situada la vivienda objeto de este contrato y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente y ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega de la vivienda lo que acreditará mediante el certificado municipal ante la Delegación Territorial del Departamento de Vivienda de Guipúzcoa. -----



No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente manteniéndola habitualmente desocupada, o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, implicará necesariamente, de conformidad con lo establecido en los artículos 8 del Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de Octubre y 56 y 57 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de Noviembre, además de las sanciones pecuniarias que pueda corresponder a la infracción muy grave cometida, a la descalificación de la vivienda con carácter de sanción. Esta descalificación obligará al reintegro de los beneficios económicos percibidos y al ingreso de las exenciones y bonificaciones tributarias disfrutadas, con los incrementos de los intereses legales y, en su caso, con la diferencia entre los intereses del préstamo y el interés legal. El propietario no podrá concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los reglamentariamente aplicables.-----

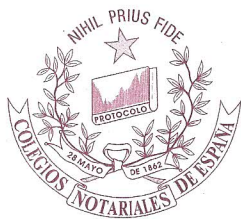
La transmisión a título oneroso de la vivienda

está sometida desde su efectiva adquisición a las disposiciones de la Ley 7/1988 de 15 de Abril, y el Decreto 103/97 de 6 de mayo sobre derecho preferente de adquisición a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco mediante el ejercicio del Derecho de Tanteo y Retracto. -----

-La parte adquirente se obliga y compromete expresamente a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, y a cumplir las normas de comunidad que para el Régimen de Propiedad figuran en la escritura de Declaración de Obra-Nueva antes relacionada. -----

Sexto .- Extinción del derecho de superficie. A la terminación del plazo de duración de la concesión del derecho de superficie, setenta y cinco años contando desde su inscripción el 9 de marzo de 2001 en el Registro de la Propiedad, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco hará suyo el piso y anejos objeto de este contrato sin indemnización alguna y quedarán resueltos los derechos personales o reales sobre el derecho de superficie extinguido. -----

Durante el trascurso de la concesión el



superficiante podrá vender a los titulares de la propiedad superficiaria el suelo en la forma y modo que libremente convengan.-----

No obstante lo dispuesto en el párrafo 1, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, podrá autorizar al superficiario a permanecer en la posesión bajo el régimen de arrendamiento o similar siempre y cuando el estado de las construcciones permita su utilización y el planeamiento urbanístico no haya alterado el destino del suelo.-----

Septimo- Doña Elisabeth Maza Erausquin manifiesta haber repercutido en el precio de esta venta, la cuota tributaria correspondiente sobre el Impuesto de Valor Añadido, cuota que ha satisfecho la parte compradora a la parte vendedora, tal como ha quedado reflejado en la estipulación segunda de esta matriz.-----

Octavo.- Los comparecientes aceptan la precedente escritura en todos sus términos y

solicitan: -----

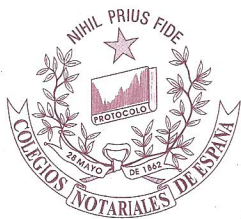
a/.- Las exenciones fiscales correspondientes por estar las viviendas acogidas a Protección Oficial. -----

b/.- Del señor Registrador de la Propiedad de San Sebastián, la inscripción en el Registro de lo aquí documentado. -----

INFORMACION REGISTRAL. - Antes del otorgamiento de esta escritura, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2537/94 de 29 de Diciembre, se ha obtenido por medio de telefax, información del Registro de la Propiedad relativa a la finca objeto de la presente escritura, que queda incorporada a la presente. -----

-----**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:**-----

Hago las reservas y advertencias legales, en especial las relativas al artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de carácter personal y en particular y a efectos fiscales advierto: de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador; de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones; de las normas



sobre valoración existentes y de los plazos de presentación de la copia de esta escritura para la liquidación de los Impuestos a que está sujeta.---

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, yo, el Notario, informo a los comparecientes, y se acepta, de la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización del presente instrumento, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial.-

Al amparo del artículo 17 bis, 2, a), de la Ley del Notariado, doy fe expresa de la identidad de la parte otorgante, de que a mi juicio tiene capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, y de que el otorgamiento adecua a la legalidad y a la voluntad deliberadamente informada de la parte otorgante.--

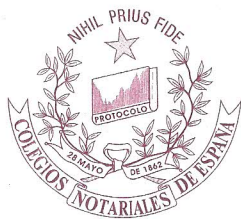
Leo esta escritura a los comparecientes por su elección, después de advertidos de su derecho a hacerlo por si. La consienten y la firman conmigo el Notario. -----

De todo cuanto se contiene en este instrumento público extendido en nueve folios del timbre de la Diputación Foral de Gipuzkoa, para uso exclusivo notarial, serie A, números 3570799, 3570798, 3570797, 3570796, 3570795, 3570794, 3570793, 3570792 y 3570791 yo, el Notario. Doy fe. -----

Siguen las firmas de los comparecientes. Signado, firmado, rubricado y sellado: MONTSERRAT ARRESE REGAÑÓN. -----

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en el día de hoy, me confirma el Registrador la recepción de la comunicación del otorgamiento de esta escritura enviada por telefax y que ha procedido a su presentación en el Libro Diario. -----

Va extendida la presente diligencia a continuación de la escritura que la precede, extendida en el último folio de la misma, de papel timbrado de la Diputación Foral de Guipuzcoa, para uso exclusivo Notarial, serie A, número 3570791 y en otro más de la misma clase y serie, número



3575001.-----

Erreñtería, a veintinueve de diciembre de dos
mil tres.- Doy fé.-----

Signado, firmado, rubricado y sellado:

MONTSERRAT ARRESE REGAÑÓN.-----



ES COPIA SIMPLE