

Este **modelo de compraventa** de la notaría de Barcelona Bosch Bages trata de una disolución de comunidad y adjudicación.

NÚMERO:

DISSOLUCIÓ DE COMUNITAT I ADJUDICACIONS

A BARCELONA, la meua residència, a *.

Davant meu, * Notari de l'Il.lustre Col.legi Notarial de Catalunya,

COMPAREIXEN:

La **Sra. ***, *, veïna de *, amb domicili *, i amb D.N.I. número *.

El **Sr. ***, *, veí de *, amb domicili, i amb D.N.I. número *.

La **Sra. ***, *, veïna de *, amb domicili *, i amb D.N.I. número *.

El **Sr. ***, *, veí de *, amb domicili, i amb D.N.I. número *.

La **Sra. ***, *, veïna de *, amb domicili *, i amb D.N.I. número *.

INTERVENEN:

En el seu propi nom i dret.

Els identifico mitjançant la confrontació dels seus respectius documents d'identitat que m'exhibeixen; i assegurant tenir i tenint al meu judici, tal com intervenen, la capacitat legal suficient per formalitzar aquesta escriptura de **DISSOLUCIÓ DE COMUNITAT I ADJUDICACIONS**,

EXPOSEN:

I.- Els senyors compareixents són propietaris, en la proporció que es dirà, de les següents finques, totes elles pertanyents a l'immoble número * del carrer *, de *, constituït en règim de propietat horitzontal:

A) DESCRIPCIÓ:

1.- ENTITAT NÚMERO * (Descripció de l'habitatge número *)

COEFICIENT: * %.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita al Registre de la Propietat número * de *, volum i llibre * de *, foli *, finca *.

2.- ENTITAT NÚMERO *.-(Descripció de l'habitatge número *)

COEFICIENT: * %.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita al Registre de la Propietat número * de *, volum i llibre * de *, foli *, finca *.

3.- ENTITAT NÚMERO *.-(Descripció de l'habitatge número *)

COEFICIENT: * %.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita al Registre de la Propietat número * de *, volum i llibre * de *, foli *, finca *.

4.- ENTITAT NÚMERO *.- (Descripció de l'habitatge número *)

COEFICIENT: * %.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita al Registre de la Propietat número * de *, volum i llibre * de *, foli *, finca *.

5.- ENTITAT NÚMERO *.-(Descripció de l'habitatge número *)

COEFICIENT: * %.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita al Registre de la Propietat número * de *, volum i llibre * de *, foli *, finca *.

6.- ENTITAT NÚMERO *.- (Descripció de l'habitatge número *)

COEFICIENT: * %.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita al Registre de la Propietat número * de *, volum i llibre * de *, foli *, finca *.

7.- ENTITAT NÚMERO *.-(Descripció de l'habitatge número *)

COEFICIENT: * %.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita al Registre de la Propietat número * de *, volum i llibre * de *, foli *, finca *.

8.- ENTITAT NÚMERO *.-(Descripció de l'habitatge

número *)

COEFICIENT: * %.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita al Registre de la Propietat número * de *, volum i llibre * de *, foli *, finca *.

B) TÍTOL:

Els pertanyen per haver adquirit la finca matriu de la qual provenen, en virtut dels següents títols:

A la Sra. *, una quarta part indivisa en usdefruit vitalici, i als senyors * i *, per parts iguals, aquesta mateixa quarta part indivisa en nua propietat, i l'altra quarta part indivisa en ple domini, per herència del seu respectiu espòs i pare, *, que morí intestat a Barcelona el *, i quina herència fou acceptada mitjançant escriptura d'inventari autoritzada el * pel notari de *, Sr. *, actuant en el protocol del seu company *.

I la restant meitat indivisa, als senyors * i *, per parts iguals, per herència de la seva mare Sra. *, que va morir a * el *, sota el testament atorgat el * davant el notari de *, Sr. *, quina herència fou acceptada mitjançant escriptura de manifestació i acceptació autoritzada pel també notari de *, Sr. * el *.

La finca matriu fou dividida en règim de propietat horitzontal, mitjançant escriptura autoritzada el * pel també notari de *, Sr. *, donant origen, entre altres, a les entitats anteriorment descrites, mantenint en totes elles les mateixes quotes de participació que tenien originàriament en la finca matriu.

C) CÀRREGUES DE LA FINCA.

a) ESTAT DE CÀRREGUES:

S'han obtingut per mitjà de fax notes simples informatives de data * totes elles i a les mateixes es constata:

1) Que les descripcions i titularitats reflectides en aquest document, s'ajusta a la registral.

2) Que quant a càrregues, gravàmens o liquidacions, són de fer constar les que figuren

transcrites en les notes informatives abans citades, que protocol.litzo a instàncies dels senyors compareixents amb la present (**Annexes ***), per al seu trasllat a les còpies que d'aquesta s'expedeixin.

D) IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES.

El senyors compareixents declaren que estan al corrent del pagament de l'Impost de Béns Immobles, m'entreguen i protocol.litzo fotocòpies de documents acreditatius dels esmentats pagaments (**Annexes ***).

Jo, el Notari, he obtingut informació telemàtica de l'Ens o Organisme Administratiu competent, en el seu cas, on radiquen les finques objectes de la present, que protocol.litzo amb la present (**Annexes ***).

Adverteixo que allò transmès en la present escriptura, queda afecte al pagament de la totalitat de la quota tributària de l'IBI, que en el seu cas estigués pendent, quin advertiment efectuo conforme a allò disposat a l'article 65 de la Llei d'Hisendes Locals.

E) SITUACIÓ CADASTRAL.

CERTIFICAT CADASTRAL DESCRIPTIU I GRÀFIC: D'acord amb l'article 41 del Reial decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari (BOE 08/03/2004), he obtingut certificacions cadastrals electròniques que uneixo a aquesta matriu (**Annexes ***).

VALOR CADASTRAL: Els que consten als certificats cadastrals protocol.litzats amb la present.

REFERÈNCIA CADASTRAL: El que consten als certificats cadastrals protocol.litzats amb la present.

Faig les advertències de l'article 40 i següents del Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat pel RD Legislatiu 1/2004, de 5 de març, així com de les possibles sancions administratives derivades de l'esmentat text legal.

F) SITUACIÓ POSSESSÒRIA.

Manifesten els senyors compareixents que les descrites finques estan lliures d'arrendataris i ocupants, i que el seu ús no està atribuït a terceres persones, llevat de les entitats números *, que estan ocupades per llogaters en virtut de contractes

anteriors a l'any *.

G) VALOR.

Ateses les característiques de les entitats descrites, que les fan semblants en configuració, distribució i estat de conservació, amb escasses diferències pel que fa a la seva superfície, i idèntiques en la seva antiguitat, els senyors compareixents les valoren en * EUROS (* €) cadascuna d'elles, o sia, en * EUROS (* €) en el seu conjunt. Valor global, aquest darrer, que, d'acord amb llurs quotes de participació anteriorment indicades, els senyors compareixents es distribueixen de la següent manera:

El Sr. *, * €; la Sra. *, * €; la Sra. *, * €; el Sr. *, * €; i la Sra. *, *€.

II.- Els senyors compareixents, co-titulars tots ells, en les quotes de participació indicades, de les entitats descrites, desitgen posar fi a l'estat d'indivisió i dissoldre la comunitat de totes i cadascuna d'elles, i amb aquesta finalitat,

ATORGUEN:

PRIMER.- Els senyors compareixents **DISSOLEN LA COMUNITAT** i estat de proindivisió de la titularitat que ostenten sobre totes i cadascuna de les entitats descrites a l'expositiu 1 d'aquesta escriptura, i a tal fi, atorguen les següents adjudicacions:

1.- Al Sr. *, li és adjudicat el ple domini sobre una meitat indivisa, i la nua propietat sobre l'altra meitat indivisa, de les entitats números * i *, ordinals * i * de la part expositiva d'aquesta escriptura, o sia, finca registral número * i finca registral número *.

Es valoren els drets a ell adjudicats en * EUROS (* €), a raó de * EUROS (* €) per les indicades quotes de participació en cadascuna de les dues entitats.

2.- A la Sra. *, li és adjudicat el ple domini sobre les entitats números * i *, ordinals * i * de la part expositiva d'aquesta escriptura, o sia, finca registral número * i finca registral número *.

Es valoren els béns a ella adjudicats en * **EUROS** (* €), a raó de * EUROS (* €) cadascuna de les dues entitats.

3.- A la Sra. *, li és adjudicat el ple domini sobre una meitat indivisa, i la nua propietat sobre l'altra meitat indivisa, de les entitats números * i *, ordinals * i * de la part expositiva d'aquesta escriptura, o sia, finca registral número * i finca registral número *.

Es valoren els drets a ella adjudicats en * **EUROS** (* €), a raó de EUROS (* €) per les indicades quotes de participació en cadascuna de les dues entitats.

4.- Al Sr. *, li és adjudicat el ple domini sobre les entitats números * i *, ordinals * i * de la part expositiva d'aquesta escriptura, o sia, finca registral número * i finca registral número *.

Es valoren els béns a ell adjudicats en * **EUROS** (* €), a raó de * EUROS (* €) cadascuna de les dues entitats.

5.- I a la Sra. *, li és adjudicat el dret d'usdefruit vitalici sobre una meitat indivisa de les entitats números *, *, * i *, ordinals * de la part expositiva d'aquesta escriptura, o sia, finca registral número *, finca registral número *, finca registral número *, i finca registral número *.

Es valora la quota usufructuària a ella adjudicada en * **EUROS** (* €), a raó de **EUROS** (* €) cadascuna de les quatre entitats.

Atesa la proporcionalitat del valor de les participacions adjudicades amb relació a les quotes de participació que els adjudicatariis tenien en la comunitat originària, no es produeix cap excés ni defecte d'atribució, amb la qual cosa es donen per sencerament saldats tots ells, renunciant a res no gens reclamar-se ni demanar-se en el futur.

SEGON.- Per expressa voluntat dels senyors compareixents, i amb caràcter purament intern entre ells, sense reflex ni transcendència registral front tercers, estipulen lliurement que, mentre conservin la titularitat de les respectives entitats adjudicades, es repartiran a parts iguals entre ells les rendes o fruits que obtinguin del lloguer de les entitats no habitades per ells mateixos, com s'ha

vingut fent sempre des de l'anterior generació familiar.

TERCER.- Fan constar expressament que les presents adjudicacions responen a la necessitat de posar fi a una situació de condomini derivada d'adquisicions per herència, la qual cosa les exclou de tot eventual dret de tanteig o retracte que poguessin tenir els llogaters que ocupen algunes d'elles, d'acord amb allò que disposa l'article 47.3 del Text Refós de la Llei d'Arrendaments Urbans aprovat per Decret 4104/1964 de 24 de desembre.

QUART.- Els senyors adjudicataris donen carta de pagament per raó de qualsevol import, quantitat o concepte derivat de la comunitat que s'ha extingit, pel que recíprocament prometen res més demanar ni reclamar per tals qüestions.

DECLARACIÓ FISCAL.- Els atorgants fan constar que la present dissolució de comunitat no està subjecta a l'impost municipal sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, a tenor de l'article 105.3 de la Llei d'Hisendes Locals de 28 de desembre de 1.988 després de la seva modificació per la Llei 51/2.002 de 27 de Desembre. Així mateix la present operació no està subjecta a l'impost sobre Transmissions Patrimonials, per tractar-se d'un excés d'adjudicació sorgit en compliment d'allò disposat a l'article 1062 del Codi Civil, d'acord amb ho disposa l'article 7.2.B) del Reial decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de l'Impost sobre Transmissions patrimonials i Actes Jurídics Documentats, de 24 de setembre. En conseqüència, la present escriptura, està subjecta a l'Impost sobre Actes jurídics Documentats, d'acord amb l'article 31.2 del text Refós citat.

INSCRIPCIÓ.

Sol·liciten al Notari perquè sí procedeixi a remetre al Registre que legalment correspongui, còpia de la present escriptura per a la seva inscripció d'acord amb l'article 249.2 del Reglament Notarial, i l'article 112 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre.-

ADVERTÈNCIES

S'uneix al present instrument, un foli on consten els honoraris notarians, bases d'aplicació de l'Aranzel i números pertinents a aquest.

Faig de paraula les reserves i advertiments legals i fiscals. I especialment les relatives a l'afecció de béns, terminis de presentació, autoliquidació i responsabilitats per demora en el pagament de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, així com sobre el termini d'un mes per a la presentació de la declaració per l'Impost sobre l'Increment del Valor dels terrenys de naturalesa Urbana i les responsabilitats per la falta de presentació, amb especial advertiment que la part adquirent, tindrà la consideració de subjecte passiu substitut, en cas que el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

D'acord amb el que s'estableix en la Llei Orgànica 15/1999, els compareixents queden informats i accepten la incorporació de les seves dades als fitxers automatitzats existents en la Notaria, que es conservaran a la mateixa amb caràcter confidencial, sense perjudici de les remissions de compliment obligat.

ATORGAMENT

Així ho atorguen, i complert el requisit de la lectura d'aquest instrument públic conforme a l'article 193 del Reglament Notarial, les persones compareixents es declaren degudament assabentades del seu contingut, presten el seu lliure consentiment al mateix i signen amb mi.

AUTORITZACIÓ

I jo el Notari, faig constar que el consentiment ha estat lliurement prestat, que l'atorgament s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada de les persones atorgadores, segons que intervenen, i que aquest instrument públic queda estès en onze folis de paper exclusiu per a documents notarians, numerats correlativament des del primer fins al present.

De tot lo pel meu asseverat en aquest instrument públic, jo, el Notari, dono fe.