



Fernando Vicente-Arche Feliú
Notario
C/ Miguel Hernández, 2
46389 TURIS (Valencia)
Tel: 96 252 67 78 -
Fax: 96 252 73 49

N

NÚMERO **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO**.-----

ESCRITURA DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA.

En **Turís**, a **treinta y uno de mayo de dos mil trece**.-----

Ante mí, **FERNANDO DE VICENTE-ARCHE Y FELIU**, Notario de
Turís, del Ilustre Colegio Notarial de **Valencia**.-----

COMPARECEN:-----

De una parte:-----

Doña **Maria del Carmen Pardo Añón**, mayor de edad, em-
pleada, **soltera**, vecina de **Valencia (46006 Valencia)**, con domicilio en
calle Cadiz, número **77**, puerta **2**, con D.N.I./N.I.F. número **73.555.329-H**.-

De la otra:-----

Don **Carlos Pardo Soucase**, mayor de edad, **casado**, autónomo, ve-
cino de **Valencia (46006 Valencia)**, con domicilio en **calle Cadiz**, número
38, puerta **10**, con D.N.I./N.I.F. número **73.562.139-C**.-----

INTERVIENEN:-----

A) La Sra. **Pardo Añón**, en nombre y representación de la mercantil
Construcciones Pardo Vila, S.L.; con domicilio en **Valencia (46006**
Valencia), calle **Cádiz**, número **77**, puerta **2**. Con **C.I.F. nº B46360939**.---

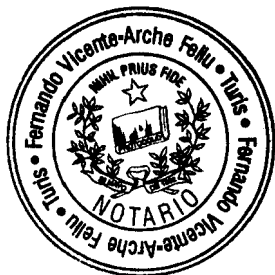
De **duración indefinida**, fue **constituida** mediante escritura autori-
zada por el Notario de Valencia, Don Antonio Soto Bisquert, el día 25 de

Noviembre de 1.986. La última escritura de ampliación de objeto social, adaptación de estatutos a la vigente ley y reelección del cargo de administrador de la sociedad, fue autorizada el día 20 de junio de 1.997, por el Notario de Valencia, Don Gonzalo Díaz Granda, con el número 2.048 de protocolo. **Inscrita en** el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 3.906, Libro 1.218 folio 38, Sección 8, Hoja nº V-16.546 , inscripción 7.-----

Actúa en calidad de **administradora única**; por plazo indefinido, de la citada entidad, cargo para el que fue nombrada y que tiene aceptado, por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2.007, elevado a público mediante escritura autorizada por mí, el Notario que suscribe, el día 31 de mayo de 2.007, número 1.028 de protocolo, cuya copia autorizada me exhibe, y que consta inscrita en el Registro Mercantil, en la hoja citada, donde causó la inscripción 10ª.-----

Asegura la Sra. compareciente que continúa vigente su cargo y que no han sido limitadas **sus facultades**, que considero suficientes para este otorgamiento.-----

Yo, el Notario, hago constar que he cumplido con la obligación de **identificación del titular real** que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado es que **consta en documento público distinto** de este la identidad del o de los titulares reales, sin que la misma haya variado según ha manifestado la parte compareciente. Dicho documento es el acta



de manifestaciones autorizada por el Notario de Aldaya Don Ignacio Núñez Exhevarría, con fecha 25 de noviembre de 2010 y nº 1789 de protocolo.-----

B) Y el sr. Pardo Soucase, en su propio nombre y derecho.-----

Identifico a los Sres. comparecientes por sus reseñados documentos de identidad y los juzgo con capacidad y legitimación para el otorgamiento de esta escritura de alquiler con opción de compra.

EXPONEN:-----

Construcciones Pardo Vila, S.L. es propietaria de la siguiente finca:-----

Urbana.- Número cuatro de la división horizontal - **Piso vivienda en primera planta alta, tipo A, puerta uno de la escalera, sito en Valencia, calle de Cádiz, número setenta y siete.** Tiene una superficie útil de ciento cuarenta y seis metros con veinticuatro decímetros cuadrados. Linda: a la derecha, según se entra, el general del edificio; a la izquierda, con viviendas puertas 2 y 3, rellano de escalera y patio de luces; y al fondo, con terraza de la planta. -----

Cuota de participación.- Participa en los gastos generales y elementos comunes del edificio al que pertenece con un 4,497%.-----

Inscripción.- En el Registro de la Propiedad de Valencia-12, al tomo 1538, libro 232 de la Sección 2ª de Ruzafa, folio 160, finca nº 7381.-----

Título.- Compra a Dª Josefa Benavent Benavent, en escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Eduardo Llagaria Vidal, el día 18 de noviembre de 2004.-----

Referencia catastral.- 6212311YJ2761C0029UJ.-----

Incorporo a esta escritura el certificado catastral descriptivo y gráfico correspondiente.-----

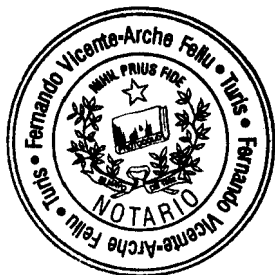
Cargas.- Libre de arrendamientos y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos.-----

Se encuentra gravado con una hipoteca en garantía de un préstamo 250.000 € de capital, constituida en escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Eduardo Llagaria Vidal, el día 18 de noviembre de 2004, así como con una anotación de embargo a favor de D^a Rosa Espeleta Aparicio y otro por importe de 6.504,01 € de principal más 1.951,20 € para costas y gastos, según manifiesta la parte propietaria.-----

Los sres. comparecientes han solicitado se prescinda de la obtención de nota simple informativa del Registro de la Propiedad, por su conocimiento de la titularidad y estado de cargas de la finca, alegando además razones de urgencia para este otorgamiento.-----

Tributos.- En cuanto a las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble, advierto expresamente a los comparecientes sobre la afección de los bienes transmitidos a su pago, manifiesta la parte transmitente que se halla al corriente en el pago y ambas partes me dispensan de la obligación impuesta en el art. 64.1 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.-----

DISPONEN:-----



1º.- **Arrendamiento.**- Construcciones Pardo Vila, S.L. arrienda la finca descrita a Don Carlos Pardo Soucase, con destino a su vivienda permanente; y la pone a su disposición hoy mismo. -----

El arrendamiento queda sujeto a las siguientes condiciones:-----

Plazo.- La duración del arrendamiento será hasta el día 18 de noviembre de 2019. -----

El arrendatario podrá ejercitar la opción de compra que se establece más adelante. -----

Precio.- La renta es de mil doscientos treinta y cinco euros (1.235 €) mensuales.-----

El arrendador recibe en este acto el importe de la primera mensualidad; las restantes se pagarán mensualmente, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante abono en metálico en el domicilio que designe el arrendador o mediante transferencia a la cuenta corriente que el mismo designe. -----

La renta correspondiente al último periodo, si este no fuera mensual, se calculará en proporción directa a su duración. -----

El documento acreditativo del abono efectuado justificará el pago. --

La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera

publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. -----

Fianza.- El arrendador recibe en este acto el importe de una mensualidad en concepto de fianza. -----

Durante la duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. -----

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.-----

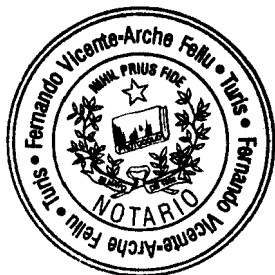
Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.-----

Subarriendo y cesión.- Se prohíbe al arrendatario el subarriendo así como la cesión del presente contrato de arrendamiento. -----

Gastos generales y de servicios.- Serán de cargo del arrendatario los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores y en especial el consumo de agua, electricidad, gas y teléfono.-----

El Impuesto de Bienes Inmuebles será de cargo del arrendador.

Los gastos generales derivados de la propiedad horizontal a la que pertenece serán de cargo del arrendatario.-----



Obras y reparaciones.- El arrendatario no podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma. Podrá realizar sin embargo las obras que considere oportunas para adaptarla a sus necesidades, quedando autorizado en este acto para la realización de las mismas. Las obras realizadas quedarán en todo caso en beneficio de la finca, sin que el arrendatario tenga derecho a indemnización de ninguna clase. -----

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario. -----

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador su verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. -----

2º.- Opción de compra.- Construcciones Pardo Vila, S.L. concede a Don Carlos Pardo Soucase, que acepta, un derecho de opción de compra sobre la finca arrendada, con carácter gratuito. -----

La opción de compra queda sujeta a las siguientes condiciones: ----

Plazo y cancelación.- El plazo para su ejercicio será igual al del arrendamiento, esto es, hasta el día 18 de noviembre de 2019.-----

Si, transcurrido dicho plazo y dos meses más, no consta en el Registro de la Propiedad el ejercicio de la opción, podrá hacerse constar su extinción a instancia del dueño de la finca. -----

La resolución del contrato de arrendamiento antes del plazo de convenido, implicará la caducidad del derecho de opción. En este caso, para obtener la cancelación registral del derecho de opción, deberán solicitarlo ambas partes o bien el propietario por sí solo, acreditando fehacientemente la extinción del arrendamiento. -----

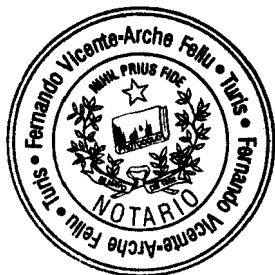
Precio.- El precio de la compraventa futura será de ciento sesenta y cuatro mil euros (164.000 €). -----

Si el optante hubiera abonado al tiempo de ejercer la opción alguna cantidad por razón de cualquier carga que aparezca en el Registro de la Propiedad distinta de la hipoteca y el embargo reseñados, su importe se descontará de la cantidad que deba pagar al tiempo de ejercer la opción, según lo previsto en la fórmula siguiente. -----

En el momento en que se ejercite la opción, las partes acuerdan que el importe a abonar por el arrendatario será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:-----

$$\text{Importe de compra} = 164.000 - (n \times 450) - x. \text{-----}$$

donde n es el número de mensualidades abonadas por el arrendata-



rio hasta el momento de ejercicio de la opción de compra; y x la cantidad que en su caso haya que descontar si el optante hubiera abonado al tiempo de ejercer la opción alguna cantidad por razón de cualquier carga que aparezca en el Registro de la Propiedad distinta de la hipoteca ry el embargo reseñados.-----

Si la parte optante notifica a la parte concedente su decisión de ejercer el derecho de opción, dentro del plazo establecido, se otorgará la correspondiente escritura pública que formalice la compraventa de la finca, que debe transmitirse libre de cargas, gravámenes y arrendatarios y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos. -----

Cesión de contrato.- Queda especialmente prohibida la subrogación de un tercero en la posición jurídica derivada de la opción concedida.

Condición suspensiva.- El ejercicio de la opción de compra por la parte arrendataria queda condicionado al ejercicio simultáneo por el arrendador de la opción de compra establecida a su favor en escritura también autorizada por mí, el notario, el día de hoy, sobre los dos inmuebles situados en Valencia, calle de San Vicente Mártir, nº 222, entresuelos 2A y 2B; quedando prohibido en caso de no ejercitarse simultáneamente ambas opciones.-----

En relación a la presente condición suspensiva, y en el caso de que el arrendatario manifieste fehacientemente al arrendador su intención de ejercer la opción de compra, éste vendrá obligado a ejercer la opción de compra a la que se refiere el párrafo anterior. Ambas partes convienen acordar la posibilidad de ejercer las opciones de compra en fechas dis-

tintas siempre y cuando medio acuerdo escrito. -----

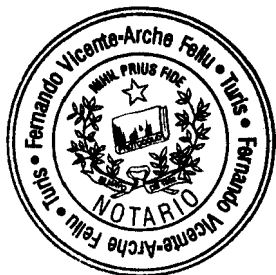
3º.- Gastos.- Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de esta escritura serán satisfechos por el arrendatario o parte optante, y los de la compraventa futura, en caso de ejercitarse la opción, serán de cargo de ambas partes conforme a Ley. -----

4º.- Representación ante la Administración Tributaria. Los comparecientes, siempre y cuando ostenten la condición de sujetos pasivos de los impuestos correspondientes, con relación a los hechos imposables contenidos o derivados de este instrumento, autorizan al representante que se dice a continuación para presentar las declaraciones, autoliquidaciones y documentación complementaria exigida por la normativa tributaria, así como para cumplimentar los requerimientos de la Administración en orden a subsanar los defectos advertidos en la presentación de la declaración o autoliquidación. -----

Representante: el propio Notario autorizante, Don Fernando de Vicente-Arche y Feliú, con domicilio para notificaciones en c/ Miguel Hernández, nº 2, en Turís (46389 Valencia); teléfono 96 252 67 78 y fax 96 252 73 49.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. -----

Hago las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales: la relativa a la declaración de la transmisión de dominio ante el Centro de Gestión Catastral o Ayuntamiento respectivo; de presentar la primera copia autorizada de esta escritura en la Oficina Liquidadora competente, en



el plazo de treinta días hábiles a contar desde este otorgamiento; de la afección de los bienes al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y las demás del Art. 70 del Reglamento del mismo, en particular las responsabilidades en caso de incumplimiento y las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, los clientes quedan informados de la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría. Asimismo, quedan informados sobre la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, mediante escrito dirigido a este despacho en la siguiente dirección: Notaría de Don Fernando Vicente-Arche Feliú , C/ Miguel Hernández, nº 2; Turís (46389 Valencia). -----

Leo a los Sres. comparecientes la escritura, después de advertirles de su derecho a hacerlo por sí mismos, al que renuncian. Enterados de su contenido, según manifiestan, dan su aprobación y firman ante mí. -----

Yo, el Notario, **doy fe** de que el consentimiento ha sido prestado libremente y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes, así como de todo lo comprendido en este instrumento público, extendido en seis folios de papel de uso exclusivo notarial números el del presente y los cinco correlativos anteriores. -----

Están las firmas de los señores comparecientes. Signado, firmado: Fernando Vicente-Arche Feliú. Rubricado y sellado con el de la Notaría. -

Diligencia.- La pongo yo, Don Fernando Vicente-Arche Feliú, para hacer constar que hoy he presentado telemáticamente en el Registro de la Propiedad copia autorizada de esta escritura. -----

Doy fe del contenido de esta diligencia, que extendiendo en este único folio de papel de uso exclusivo notarial, en Turís, a treinta y uno de mayo de dos mil trece. -----

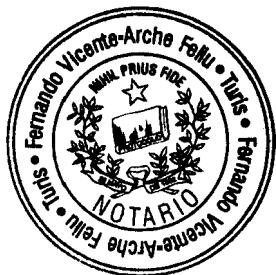
Signado, firmado: Fernando Vicente-Arche Feliú. Rubricado y sellado con el de la Notaría. -----

Diligencia.- La pongo yo, Don Fernando Vicente-Arche Feliú, para hacer constar que hoy he recibido del Registro de la Propiedad comunicación telemática del Número de Entrada asignado a este documento. -----

Doy fe del contenido de esta diligencia, que extendiendo en este único folio de papel de uso exclusivo notarial, en Turís, treinta y uno de mayo de dos mil trece. -----

Signado, firmado: Fernando Vicente-Arche Feliú. Rubricado y sellado con el de la Notaría. -----

Diligencia.- La pongo yo, Don Fernando Vicente-Arche Feliú, para hacer constar que hoy recibo del Registro de la propiedad comunicación telemática del **asiento de presentación efectuado** para este título, cuya copia exacta incorporo a esta matriz en un folio de papel común.-----



Doy fe del contenido de esta diligencia, que extendiendo en este único folio de papel de uso exclusivo notarial, en Turís, a treinta y uno de mayo de dos mil trece.-----

Signado, firmado: Fernando Vicente-Arche Feliú. Rubricado y sellado con el de la Notaría. -----

ES COPIA SIMPLE

DOCUMENTOS UNIDOS

Solicitante: NOTARIA 50 DE TURÍS
Fecha de emisión: Jueves, 30 de Mayo de 2013
Finalidad: escritura

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6212311YJ2761C0029UJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL CADIZ 77 Es:1 Pt:01	
46006 VALENCIA [VALENCIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	4,497000
VALOR SUELO (Eur)	17.542,61
VALOR CONSTRUCCIÓN (Eur)	32.416,88
VALOR CATASTRAL (Eur)	49.959,49
VALOR ANO CONSTRUCCIÓN	1978
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	157
VALOR ANO	2013

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	
CONSTRUCCIONES PARDO VILA SL	
NIF	B46360939
DOMICILIO FISCAL	
CL CADIZ 77 Pt:01 Pt:1	
46006 VALENCIA [VALENCIA]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL CADIZ 77	
VALENCIA [VALENCIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	3.745
SUPERFICIE SUELO (m ²)	662
TIPO DE FINCA	[division horizontal]



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

- 726,160 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6212311YJ2761C0029UJ

HOJA 1/2

REFERENCIA CATASTRAL 6212308YJ2761A-----	LOCALIZACIÓN AV PERIS Y VALERO 93 VALENCIA [VALENCIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 870
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	DOMICILIO FISCAL	

REFERENCIA CATASTRAL 6212310YJ2761A-----	LOCALIZACIÓN CL CADIZ 79 VALENCIA [VALENCIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 346
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	DOMICILIO FISCAL	

REFERENCIA CATASTRAL 6212305YJ2761C-----	LOCALIZACIÓN CL CABO JUBY 8 VALENCIA [VALENCIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 1.285
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	DOMICILIO FISCAL	

REFERENCIA CATASTRAL 6212312YJ2761C-----	LOCALIZACIÓN CL CADIZ 75 VALENCIA [VALENCIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 403
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	DOMICILIO FISCAL	

REFERENCIA CATASTRAL 6212319YJ2761C0001AK	LOCALIZACIÓN CL CENTELLES LOS 19[A] VALENCIA [VALENCIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 136
NIF B97316335	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL PATRIMONIAL M. SAEZ SL	
	DOMICILIO FISCAL CL LOS CENTELLES 19 46006 VALENCIA [VALENCIA]	



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6212311YJ2761C0029UJ

HOJA 2/2

REFERENCIA CATASTRAL

6212318YJ2761C0001WK

LOCALIZACIÓN

CL CABO JUBY 4[A]

VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CATASTRAL (m²)

492

NIF

B97316335

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

PATRIMONIAL M. SAEZ SL

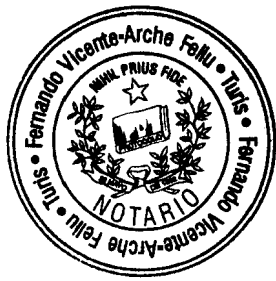
DOMICILIO FISCAL

CL LOS CENTELLES 19

46006 VALENCIA [VALENCIA]

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

CSV: H5N05V98D2YN4M3T (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE ELEMENTOS
DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6212311YJ2761C0029UJ

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
VIVIENDA		01	01	143
ELEMENTOS COMUNES				14

SOLO VALIDA PARA USO DE LA
ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

FELIPE GONZALEZ AMIEVA, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA N° DOCE

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria **NOTIFICO FEHACIENTEMENTE LA EXTENSIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN** referente a la escritura pública n° de protocolo 535/2013, del notario de TURIS, DON FERNANDO VICENTE-ARCHE FELIU, la cual ha sido recibida por vía telemática en este registro y presentada en el Diario a las diez horas cincuenta y nueve minutos del día 31 de mayo de 2013 en el asiento 1344 del Diario 51, número de entrada 1334/2013.

Valencia a 31 de mayo de 2013