



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

CY

R: 09/05/24

598-10

**XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 10 DE VIGO**

C/ PADRE FEIJOO N° 1 36204 VIGO

Teléfono: 886218850, Fax: 986817478

Correo electrónico: instancial0.vigo@xustiza.gal

Equipo/usuario: T

Modelo: N08640

N.I.G.: 36057 42 1 2024 0003635

**ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000315 /2024**

Procedimiento origen: /

**Sobre RECLAMAC.DE DAÑOS Y PERJUICIOS**

DEMANDANTE D/ña. PATRICIA CELA VILASO

Procurador/a Sr/a. MARIA JESUS VALENCIA ULLOA

Abogado/a Sr/a. MIGUEL ESTEBAN LOPEZ DE QUINTANA

DEMANDADO D/ña. CP URUGUAY 13

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

**CÉDULA DE EMPLAZAMIENTO**

**ÓRGANO JUDICIAL QUE ORDENA EMPLAZAR**

XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 10 de VIGO.

**ASUNTO EN QUE SE ACUERDA**

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 315 /2024

**PERSONA A LA QUE SE EMPLAZA**

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS c/ URUGUAY 13 de Vigo, en concepto de parte demandada.

Domicilio: c/ Uruguay n° 13 de Vigo.

**OBJETO DEL EMPLAZAMIENTO**

Comparecer en el juicio indicado para contestar a la demanda.

**ÓRGANO JUDICIAL ANTE EL QUE DEBE COMPARECER**

En la sede de este órgano judicial.

**PLAZO PARA COMPARECER**

**VEINTE DÍAS HÁBILES** a contar desde el siguiente al de este emplazamiento.

**PREVENCIONES LEGALES**

1. Si no comparece dentro del plazo indicado, se le declarará en situación de **rebeldía procesal**, y notificada su rebeldía, no se le volverá a notificar resolución alguna excepto la que ponga fin al procedimiento (artículos 496 y 497 de la L.E.C.).



2. **La comparecencia en juicio debe realizarse por medio de procurador, con la asistencia de abogado** (artículos 23 y 31 de la LEC) y si carece de recursos económicos puede solicitar el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita. Si pretende solicitar la designación de abogado, procurador o ambos profesionales, deberá realizarlo dentro de los tres días siguientes al emplazamiento.

3. Deberá comunicar a este órgano judicial cualquier **cambio de domicilio** que se produzca durante la sustanciación del proceso (artículo 155.5 de la L.E.C.).

4. Se le informa que tienen la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto, incluido el recurso a una **MEDIACIÓN**, como un proceso alternativo al juicio, voluntario, flexible, más rápido y confidencial, que permite la gestión positiva de los conflictos aun cuando ya esté abierto un proceso judicial. A través de la mediación, las partes en conflicto aceptan voluntariamente la intervención de un tercero imparcial y neutral, el mediador, sin capacidad para tomar decisiones por ellos, cuya función es la de facilitar y restablecer la comunicación entre las partes y ayudarlas a solucionar todos los temas que puedan tener pendientes, incluso aquellas cuestiones que no sean jurídicas y no puedan tratarse en el proceso judicial, explorando todas las alternativas posibles, de tal forma que puedan encontrar por sí mismas la mejor vía de solución. En este caso, deberán indicar en la vista su decisión al respecto y las razones de la misma, de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 440 de la LEC, tras la modificación introducida por la Disposición final tercera de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, publicada en el BOE de 7 de julio de 2012.

En VIGO, a seis de mayo de dos mil veinticuatro.

**EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Asinado por: JU-ES-L000001165Q  
Data e hora: 06/05/2024 13:38:25





**XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 10 DE VIGO**

C/ PADRE FEIJOO N° 1 36204 VIGO  
Teléfono: 886218850, Fax: 986817478  
Correo electrónico: instancia10.vigo@xustiza.gal

Equipo/usuario: T

Modelo: N27790

N.I.G.: 36057 42 1 2024 0003635

**ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000315 /2024**

Procedimiento origen: /

**Sobre RECLAMAC.DE DAÑOS Y PERJUICIOS**

DEMANDANTE D/ña. PATRICIA CELA VILASO

Procurador/a Sr/a. MARIA JESUS VALENCIA ULLOA

Abogado/a Sr/a. MIGUEL ESTEBAN LOPEZ DE QUINTANA

DEMANDADO D/ña. CP URUGUAY 13

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

**DECRETO**

Sr./a Letrado de la Administración de Justicia:  
D./Dña. LUIS DIEGO ESPINO HERNANDEZ.

En VIGO, a seis de mayo de dos mil veinticuatro

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** La Procuradora Dña. MARIA JESUS VALENCIA ULLOA, en nombre y representación de Dña. PATRICIA CELA VILASO, según acredita con el poder que acompaña, ha presentado demanda de juicio ordinario, señalando como parte demandada a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URUGUAY 13 VIGO, y acompañando la documentación pertinente.

**Segundo.-** Requerida la parte demandante para que subsanara el defecto apreciado en la presentación de la demanda, ha procedido a subsanarlo dentro del plazo que se le concedió al efecto.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.-** Examinada la anterior demanda, y a la vista de los datos y la documentación aportada, la parte demandante reúne los requisitos de capacidad, representación y postulación procesales, necesarios para comparecer en juicio conforme a lo determinado en los artículos 6,7,23 y 31 de la L.E.C.

**Segundo.-** Asimismo, vistas las pretensiones formuladas en la demanda, este órgano judicial tiene jurisdicción y competencia objetiva para conocer de las mismas, según los artículos 22 de la L.O.P.J y 36, 45 y 46 de la L.E.C. Asimismo se ha



comprobado que consta en ella la diligencia de reparto correspondiente (artículo 68.2 de la L.E.C.)

**Tercero.-** Examinada la competencia territorial, cuando proceda, de conformidad con los artículos 58 y 52.1 de la L.E.C., corresponde su conocimiento a este órgano en virtud de las normas previstas en los artículos 50 y siguientes de la L.E.C.

**Cuarto.-** Por lo que respecta a la clase de juicio, la parte actora, cumpliendo lo ordenado en el artículo 253.2 de la L.E.C., ha expresado justificadamente en su escrito inicial la cuantía de la demanda, en concreto, ha señalado que la cuantía es indeterminada, así como la materia sobre la que versa la demanda a la vista de lo cual procede sustanciar el proceso por los trámites del juicio ordinario, según dispone el artículo 249 de la L.E.C.

**Quinto.-** Por lo expuesto, procede la admisión a trámite de la demanda y, como ordena el artículo 404.1 de la L.E.C., dar traslado de ella al demandado para que la conteste en el plazo de veinte días.

#### **PARTE DISPOSITIVA**

Acuerdo:

- Admitir a trámite la demanda y documentación presentada por la Procuradora, Dña. MARIA JESUS VALENCIA ULLOA, en nombre y representación de Dña. PATRICIA CELA VILASO, frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URUGUAY 13 de Vigo.
- Sustanciar el proceso por las reglas del juicio ordinario.
- Emplazar a la parte demandada con traslado de la demanda y documentación acompañada, para que la conteste/n en el plazo de **VEINTE DÍAS HÁBILES**, con las siguientes prevenciones:
- Apercibir a la parte demandada que, si no comparece dentro del plazo indicado, se le declarará en situación de rebeldía procesal (artículo 496.1 L.E.C.).
- Advertir a la parte demandada que la comparecencia en juicio debe realizarse por medio de procurador y con asistencia de abogado (artículos 23 y 31 de la L.E.C.).
- Informar a las partes que tienen la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto, incluido el recurso a una MEDIACIÓN, como un proceso





alternativo al juicio, voluntario, flexible, más rápido y confidencial, que permite la gestión positiva de los conflictos aun cuando ya esté abierto un proceso judicial. A través de la mediación, las partes en conflicto aceptan voluntariamente la intervención de un tercero imparcial y neutral, el mediador, sin capacidad para tomar decisiones por ellos, cuya función es la de facilitar y restablecer la comunicación entre las partes y ayudarlas a solucionar todos los temas que puedan tener pendientes, incluso aquellas cuestiones que no sean jurídicas y no puedan tratarse en el proceso judicial, explorando todas las alternativas posibles, de tal forma que puedan encontrar por sí mismas las mejores vías de solución. En este caso, deberán indicar en la vista su decisión al respecto y las razones de la misma, de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 440 de la LEC, tras la modificación introducida por la Disposición final tercera de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, publicada en el BOE de 7 de julio de 2012.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** Contra la presente resolución cabe interponer **recurso de reposición** ante el/la Letrado de la Administración de Justicia que lo dicta, en el plazo de **cinco días** contados a partir del día siguiente al de su notificación, mediante escrito en el que deberá expresarse la infracción en que la resolución hubiera incurrido a juicio del recurrente (art. 451.1 y 452.1 L.E.C.).

Dicho recurso **carecerá de efectos suspensivos** (art. 451.3 L.E.C.).

Así lo acuerdo y firmo. Doy fe.

**EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Asinado por: JU-ES-100001165Q  
Data e hora: 06/05/2024 13:38:26





**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE VIGO**

**Mª JESÚS VALENCIA ULLOA**, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de **Dª PATRICIA CELA VILASO** mayor de edad y vecina de Vigo, con domicilio en c/ Uruguay nº 13 – 1º Iz de VIGO, con DNI nº 36.131.595-K representación que se acreditará mediante designación “apud acta” realizada de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 24 de la LEC en concordancia con el artículo 281,3 de la LOPJ, ante el Juzgado comparezco bajo la dirección técnica de “MIGUEL ESTEBAN ABOGADOS S.L.”, con el Letrado D. Miguel Esteban López de Quintana, adscrito al Ilustre Colegio de Abogados de Vigo con el nº 1942; y como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que en la representación invocada y a medio del presente escrito, formulo demanda a seguir por los trámites del **JUICIO ORDINARIO en reclamación** de daños ocasionados por culpa extracontractual contra:

**1.- La Comunidad de Propietarios del edificio la c/ Uruguay nº 13 de Vigo**, que habrá de ser emplazada en la persona de su Presidente.

Fundo la demanda en los siguientes,

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Mi representada actúa en calidad de propietaria, del piso 1º Izquierda del edificio señalado con el número 13 de la c/ Uruguay de Vigo, en el que reside con su esposo D. Rafael Ibañez Álvarez. Se aporta como **doc. nº 1**, copia de la escritura de compraventa.

La Comunidad de Propietarios demandada es traída a este pleito como responsable del mantenimiento general del edificio, por daños causados por filtraciones de aguas, ocasionando daños en la vivienda de mi representada y que son objeto de reclamación en el presente litigio.





**SEGUNDO.**- Los daños y perjuicios objeto de reclamación en el presente litigio comenzaron a producirse en Enero de 2023, continuando en la actualidad, a consecuencia del atasco de la bajante comunitaria de aguas pluviales la cual recoge aguas de la cubierta y baja por la fachada del edificio pegada a la zona del salón de la vivienda, se produjo la entrada de agua a través de la fachada comunitaria causando numerosos daños en el salón.

La comunidad de propietarios informó de que habían reparado la causa de las filtraciones de agua de lluvia la cual provocó los daños, pero no se ha hecho cargo de la reparación de los daños existentes en el salón de la vivienda de mi representada.

Sin embargo, con la llegada de las lluvias en octubre de 2023, volvieron a producirse las filtraciones de agua de lluvia en el interior del salón de la vivienda perjudicada.

En la primera visita pericial, realizada en Septiembre de 2023 a la vivienda de mi representada, el perito comprueba la existencia de daños en escayola de falso techo del salón en la zona colindante con la fachada del inmueble.

La escayola presenta graves daños con gran probabilidad de desprendimiento de la misma: se comprueban numerosas fisuras y grietas las cuales son provocadas por el agua acumulada en la superficie de la misma y pueden causar el colapso del material y consecuentemente el desprendimiento del mismo.

También existen daños en la tarima flotante de madera y en el rodapié de las dos paredes de esquina en la zona del balcón. También se observan daños en la parte baja de la puerta de acceso al balcón y en las cortinas de la puerta de acceso al salón.

A día de hoy ya no se puede conseguir el mismo modelo de tarima flotante por lo que se debe sustituir la totalidad de la tarima del salón.

Como **doc. nº 2** aportamos informe pericial elaborado por D<sup>a</sup> Sandra Alvarez Veloso, en fecha 12 de Septiembre de 2023, en el que se reflejaba cual es la causa de los daños y su localización, cuantificando el coste de la reparación de los daños causados en la vivienda de mi representada, en la cantidad de 1.777,72.-€

**TERCERO:** Como consecuencia de las nuevas filtraciones ocurridas a prtir de Octubre de 2023 se produjeron más daños.

Se realiza nueva visita a la vivienda perjudicada en fecha 8 de Febrero de 2024 y desde el exterior se observan restos de humedad y vegetación en la piedra de la fachada exterior del inmueble así como la bajante exterior de pluviale.

Comprueban los peritos un aumento de daños en escayola de falso techo del salón, en la zona colindante con la fachada del inmueble. La escayola presenta un aumento de daños con gran probabilidad de desprendimiento de la misma: se comprueban numerosas fisuras y grietas las cuales son provocadas por el agua acumulada en la superficie de la misma y pueden causar el colapso del material y consecuentemente el desprendimiento del mismo.



Comprueban los mismos daños por agua en las cortinas de la puerta de acceso al salón. Además del salón, en la actualidad ha traspasado la humedad del techo del salón al techo de la habitación colindante, la cual también presenta daños por agua en el rodapié de la pared colindante con fachada.

Al no existir a día de hoy la misma tarima flotante se deberá sustituir la totalidad de la superficie del salón por una tarima de similares características a la existente, pero, al cambiar toda la tarima del salón, no existe ninguna división con el resto de la tarima de la vivienda, la cual es la misma, por lo que habría que instalar una junta de dilatación, la cual no existe a día de hoy, con colocación de una tarima distinta en el salón del resto de la vivienda por lo que, estéticamente, no quedaría igual a lo actual.

Los peritos informan que la vegetación se observa en la zona de balcón de piedra de la 1ª planta pero no es la zona principal de entrada de agua de lluvia. El agua entra por el techo del salón, en la zona pegada a la fachada de esquina y lateral del inmueble, justo en la zona de la bajante. El agua entra por la fachada, pudiendo ser por rotura de bajante o directamente por falta de sellado en alguna piedra, sea bajante o sea fachada, la causa es comunitaria.

Contacta el perito con la administración de la comunidad demandada, NORFINCAS, que informa que en Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios, celebrada en noviembre de 2023, se aprobó la reforma de numerosos elementos comunitarios entre los cuales se encuentra la cubierta y fachada; por tanto, se considera que la comunidad es conocedora de los daños y está realizando las acciones necesarias para la subsanación del problema.

Como **doc. nº 3** aportamos informe pericial elaborado por Dª Sandra Alvarez Veloso y D. Oscar Brandariz, en fecha 20 de Febrero de 2024, en el que se reflejaba cual es la causa de los daños y su localización, cuantificando el coste de la reparación de los daños causados en la vivienda de mi representada, en la cantidad de **seis mil trescientos sesenta euros con setenta y ocho céntimos (6.360,78.-€)** cantidad que es objeto de reclamación.

Esta cantidad resulta de las siguientes partidas que incluyen daños directos y daños estéticos:

- *Retirada de falso techo de escayola y aislamiento. Sustitución de aislamiento dañado y falso techo de escayola. 4 m2 55,5 €/m2 222,00 €*
- *Aplicación de dos manos de pintura en falso techo de escayola. 4 m2 9 €/m2 36,00 €*
- *Sustitución de rodapié en esquina de salón. 5,5 m 18 €/m 99,00 €*
- *Mano de obra para la retirada de tarima flotante. (Daños directos) 2,5 m2 8 €/m2 20 €*
- *Suministro de tarima flotante (materiales). (Daños directos) 2,5 m2 19,95 €/m2 49,88 €*
- *Colocación de tarima flotante (mano de obra). (D. directos) 2,5 m2 38,5 €/m2 96,25 €*
- *Mano de obra para la retirada de tarima flotante. (D. estéticos) 13,5 m2 8 €/m2 108 €*
- *Suministro de tarima flotante (materiales). (D. estéticos) 13,5 m2 19,95 €/m2 269,33 €*
- *Colocación de tarima flotante (mano de obra). (D. estéticos) 13,5 m2 38,5 €/m2 519,75 €*
- *Mano de obra para la retirada de tarima flotante del resto de vivienda. D. estéticos 57,00 m2 8,00 €/m2 456,00 €*



- *Suministro de tarima flotante en resto de vivienda (materiales). Daños estéticos 57,00 m2 19,95 €/m2 1.137,15 €*
- *Colocación de tarima flotante en resto de vivienda (mano de obra). Daños estéticos 57,00 m2 38,50 €/m2 2.194,50 €*
- *Tintorería cortinas. 50 € 50,00 €*

**SUBTOTAL 5.256,84 €**

**IVA (21%) 1.103,94 €**

**TOTAL DAÑOS 6.360,78 €**

**CUARTO.-** Todos los intentos realizados por mi representada para la reparación extrajudicial de los daños causados han resultado infructuosos, siendo este el motivo por el cual hoy se plantea la presente reclamación.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I. Jurisdicción y Competencia:** arts. 9.2º, 21 y 22.3º de la Ley Orgánica del Poder Judicial y arts. 44 y 50 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**II. Procedimiento:** el art. 250.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil prescribe los trámites del Juicio Ordinario I para toda reclamación de cuantía superior a 6.000,00.-€. Dichos trámites serán los que establecen los arts. 437 y siguientes de la L.E.C.

**III. Legitimación:** La activa, le corresponde a mi mandante en su calidad de propietaria de la vivienda dañada. Por su parte, la pasiva le corresponde a la Comunidad de Propietarios del inmueble de la c/ Uruguay nº 13 de Vigo.

**IV. Fondo:** Normas generales sobre responsabilidad contenidas en los artículos 1902 y siguientes del Código Civil, al establecer que “el que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”.

El artículo 1.907 del CC, establece la responsabilidad del propietario de un edificio por los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, siempre y cuando ésta sobrevenga por falta de las reparaciones necesarias. Por tanto, impone al propietario la obligación de reparar el daño que esta ruina cause a un tercero.



Esta obligación impuesta por el artículo 1907 CC parece basarse en la culpa del propietario, ya que solo nace si la ruina de un edificio única y exclusivamente como consecuencia de la falta de las reparaciones necesarias por parte de su propietario. Se entiende que se invierte la carga de la prueba, en el sentido de que si un tercero sufre daños por la ruina de un edificio, el propietario tiene la obligación de repararlas, a no ser que pruebe que la ruina se produjo por otra causa, no por falta de las reparaciones necesarias. Pero, la obligación se objetiviza por cuanto si la ruina se ha producido por falta de las reparaciones necesarias, no se tiene en cuenta si esto ha ocurrido por culpa o no del propietario.

En este sentido la sentencia 9 de marzo de 1998, (A.C. 619/1998), determina que *"...ya que la responsabilidad, de índole predominantemente subjetiva, que proclama el artículo 1907 CC, viene lógicamente referida al supuesto de que se produzca la ruina de un edificio única y exclusivamente como consecuencia de falta de las reparaciones necesarias por parte de su propietario, pero no cuando tal caída o ruina sea debida a la intervención o interferencia de un tercero que con su extraña conducta la produzca"*

Por último, reseñar que el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal determina que es obligación de la Comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

**V. Intereses:** artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**VI. Costas:** Corresponde imponerlas a la demandada, conforme a lo dispuesto en los artículos 394 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Y por lo expuesto, al Juzgado,

**SUPlico:** que tenga por presentado este escrito con los documentos que se acompañan y sus copias, lo admita, a mi por parte en la representación que invoco, y por interpuesta **DEMANDA DE JUICIO VERBAL ORDINARIO contra la Comunidad de Propietarios de c/ Uruguay nº 13 de Vigo**, se le de traslado de la demanda a fin de que comparezca y conteste y previa la citación de las partes se señale día y hora para la celebración de la vista y tras los oportunos trámites legales dicte sentencia por la que estimado íntegramente la demanda se les condene a la demandada a:

1)- A abonar al actor la cantidad de **seis mil trescientos sesenta euros con setenta y ocho céntimos (6.360,78.-€)**, que se corresponde con la reparación de los daños causados en su vivienda.

2) Al pago de los intereses correspondientes así como las costas del Juicio.

Es Justicia, que pido en Vigo a 23 de Febrero de 2024.





**OTROSÍ DIGO:** Que se señala como cuantía del procedimiento la **seis mil trescientos sesenta euros con setenta y ocho céntimos (6.360,78.-€)**. Y al Juzgado,

**SUPLICO:** Tenga por hechas las anteriores manifestaciones a los oportunos efectos, sirviéndose acordar conforme se deja interesado.

Igual Justicia, lugar y fecha.

Firmado por NOMBRE  
ESTEBAN LOPEZ DE  
QUINTANA MIGUEL -  
NIF \*\*\*8549\*\* el  
día 23/02/2024 con

Ldo.- Miguel Esteban López de Quintana  
Coleg. N° 1.942 ICAVIGO.-

VALENCIA  
ULLOA  
MARIA JESUS  
- 32356322Z  
Firmado digitalmente por  
VALENCIA ULLOA  
MARIA JESUS -  
32356322Z  
Fecha: 2024.02.23  
17:49:06 +01'00'



4355

08/2022



HA0729291

**Ernesto Regueira Núñez**

NOTARIO

Tel. 986/ 48.22.09 - Fax 986/ 41.91.71  
eregueira@correonorial.org  
C/Puerto Rico, 18-20, Ofic.1  
36204 Vigo

= ESCRITURA DE COMPRAVENTA POR EJERCICIO DE  
OPCIÓN DE COMPRA otorgada por DON EMILIO LÓPEZ  
ALVARIÑO y DOÑA MARÍA PILAR MOSQUERA VARELA a favor  
de DOÑA PATRICIA CELA VILASO. -----

= NÚMERO SEISCIENTOS SESENTA Y DOS.-----

En VIGO, mi residencia, a siete de marzo de dos  
mil veintitrés. -----

Ante mí, **ERNESTO REGUEIRA NÚÑEZ**, Notario del  
Ilustre Colegio de Galicia, -----

----- COMPARECEN:-----

Como parte vendedora:-----

**DOÑA MARÍA PILAR MOSQUERA VARELA y DON EMILIO**  
**LÓPEZ ALVARIÑO**, mayores de edad, empresaria (sector  
textil) y jubilado, casados, entre sí, en régimen  
económico matrimonial legal de gananciales, vecinos  
de la ciudad de Lugo, con domicilio en calle Aviación  
Española, número 4, código postal 27.002; con D.N.I.,  
en vigor, números 33.812.805-E y 33.800.621-M,  
respectivamente. -----

Como parte compradora únicamente la primera, y el



segundo sólo a los efectos que más adelante se dirá:

DOÑA PATRICIA CELA VILASO y DON RAFAEL IBÁÑEZ  
ÁLVAREZ, mayores de edad, casados, entre sí, en  
régimen económico matrimonial convenido de separación  
de bienes, técnico administrativo y comercial,  
vecinos de Vigo (Pontevedra), con domicilio en calle  
Uruguay, número 13, 1º izquierda, código postal  
36.201; con D.N.I., en vigor, números 36.131.595-K y  
36.086.463-S, respectivamente. -----

Pactado dicho régimen económico matrimonial en  
escritura autorizada en Vigo, ante el Notario que fue  
de dicha residencia, don José Antonio Somoza Sánchez,  
el día 29 de junio de 2009, bajo el número 1.156 de  
orden de protocolo, debidamente inscrita en el  
Registro Civil de Vigo, al Tomo 71, Página 561 de la  
Sección 2ª de dicho Registro, tal y como se desprende  
de certificado literal de matrimonio de los mismos,  
firmado electrónicamente el 28 de febrero de 2003,  
que me exhiben. -----

Les identifico por sus reseñados Documentos de  
identidad que me exhiben. -----

**INTERVIENEN** en su propio nombre y derecho. -----

A mi juicio, ejercen su capacidad jurídica  
mediante la decisión de otorgar la presente escritura



08/2022



HA0729290

de la naturaleza al principio indicada, a cuyo efecto, según intervienen, -----

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

I.- Que **DOÑA MARÍA PILAR MOSQUERA VARELA y DON EMILIO LÓPEZ ALVARIÑO**, son dueños, de la siguiente finca, de carácter ganancial, que manifiestan no constituye su domicilio habitual familiar: -----

**URBANA.- SEIS.- PISO PRIMERO IZQUIERDA**, de la casa señalada con el número diecinueve, hoy, trece, de la calle Uruguay y dos de la calle Luis Collazo, hoy, Travesía de Santiago de Vigo, de la ciudad de Vigo. Mide noventa metros cuadrados. Linda: Norte, piso primero derecha del mismo inmueble; Sur, calle Uruguay; Este, casa número quince de la misma calle propiedad de la Cooperativa de Viviendas de San Telmo; y Oeste, Travesía de Santiago de Vigo. -----

**CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA COMUNIDAD.-** Seis enteros sesenta y seis centésimas por ciento (6,66%).

**INSCRIPTA** en el Registro de la Propiedad de Vigo número UNO, al Tomo y Libro 1.254, Folio 184, **Finca**





número 33.438. -----

**REFERENCIA CATASTRAL.-** Le corresponde la número 3462324NG2736S0008KR. Uno a esta matriz, certificación catastral obtenida por mí, por los medios habilitados al efecto. -----

**TÍTULO.-** Pertenece a don Emilio López Alvariño y a doña María Pilar Mosquera Varela, por compra a don Amador Montenegro Cabello, documentada en escritura otorgada en Sarria (Lugo), ante el Notario de dicha residencia, don Juan J. López Yáñez, bajo el número 727 de orden de su protocolo. -----

**CARGAS.-** Se encuentra gravada con el derecho de arrendamiento con opción de compra a favor de los cónyuges don Rafael Ibáñez Álvarez y doña Patricia Cela Vilaso, aquí comparecientes, siendo el plazo de duración del arrendamiento de seis años completos contados a partir del 7 de marzo de 2017, y el plazo para ejercitar el derecho de opción de compra será el de vigencia de dicho arrendamiento, es decir, finalizará el 7 de marzo de 2023. -----

Todo ello en virtud de la escritura de arrendamiento con opción de compra otorgada en Sarria, ante el Notario de dicha residencia, don Juan José López Yáñez, el 7 de marzo de 2017, bajo el



08/2022



2-PEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

HA0729289

número 729 de orden de su protocolo. -----

Libre de otras cargas y gravámenes reales, salvo la descrita en el apartado anterior y las afecciones fiscales que constan en la nota simple informativa, obtenida por mí, Notario, por los medios habilitados al efecto, que se une a la presente, y cuyo contenido las partes manifiestan conocer y expresamente aceptar. -----

**LOCACIÓN. POSESIÓN.-** Se halla arrendada a la compradora y al esposo de ésta, en virtud de la escritura de arrendamiento con opción de compra a la que se hace mención en el apartado cargas de la presente. -----

**INFORMACIÓN REGISTRAL.-** La descripción, su titularidad y situación de cargas antes expresadas resultan de las manifestaciones realizadas por la parte exponente, de la documentación indicada y de nota simples registral obtenida por mí, Notario, por medio de fax, el 3 de marzo del año en curso, que protocolizo. -----



Advierto yo, el Notario, que será preferente lo que aparezca en el Registro de la Propiedad. -----

**GASTOS DE COMUNIDAD:** Al corriente según manifiestan. -----

Les advierto sobre el contenido del artículo 9º, párrafo e) de la Ley 49/60, de 21 de julio, reformado por el artículo quinto de la Ley 8/99, de 6 de abril, y enterados, la parte compradora manifiesta que exonera a la parte vendedora de la obligación de aportar la certificación sobre el estado de deudas de la comunidad de propietarios, expedida por el Secretario, con la firma del presidente. -----

Advierto a la parte vendedora sobre el contenido de dicho artículo, párrafo i), quien se da por enterada. -----

**REGISTROS ADMINISTRATIVOS.-** Figura con el número de referencia que consta en el recibo de contribución urbana y en la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por mí el Notario, por los medios telemáticos habilitados al efecto, siendo en ambos casos coincidente la referida referencia catastral, y por fotocopia, dejo unidos a ésta matriz, a los efectos del artículo 47 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, que aprueba el Texto Refundido



08/2022



SELLO EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HA0729288

de la Ley de Catastro Inmobiliario, con los efectos previstos en el artículo 44 de la misma Ley. -----

**IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.-** Manifiesta la parte transmitente que se encuentra al corriente en el pago de dicho impuesto. Me entregan para unir a la presente recibos del IBI del inmueble objeto de la presente, relativos a los ejercicios 2019 a 2022 (ambos inclusive) -----

Advierto a la parte adquirente de la afección prevista legalmente para el supuesto del impago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como de la obligación de dar cuenta de la alteración por cambio en la titularidad. -----

**CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.-** En relación a lo dispuesto en el artículo 14.2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios, las partes manifiestan que ha sido **puesto a disposición de la parte adquirente**, y a su plena satisfacción, el









correspondiente Certificado de Eficiencia Energética. Fotocopia por mí obtenida de la calificación energética de la finca objeto de la presente escritura incorporo a esta matriz. -----

**MANIFESTACIÓN ART.98.3 LEY 7/2022:** Manifiestan los comparecientes que en la finca descrita no han realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo, conforme al artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de abril. -----

**II.- OPCIÓN.-** En escritura autorizada en Sarria (Lugo), por el Notario de dicha residencia, don Juan José López Yáñez, el 7 de marzo de 2017, bajo el número 729 de orden de su protocolo, **DOÑA MARÍA PILAR MOSQUERA VARELA y DON EMILIO LÓPEZ ALVARIÑO** concedieron a **DOÑA PATRICIA CELA VILASO y a DON RAFAEL IBÁÑEZ ÁLVAREZ** un derecho real de opción de compra sobre la finca descrita, en las siguientes condiciones, entre otras: -----

**"DÉCIMO SÉPTIMA.- OPCIÓN DE COMPRA.** -----

La opción de compra concedida a la parte arrendataria-optante se regulará por lo libremente estipulado por las partes en esta cláusula, en concreto: -----

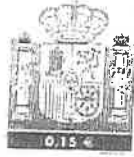
1.- Prima: Se valora la concesión de esta opción



08/2022



EXC. USO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HA0729287

de compra en la cantidad de CINCO MIL DOSCIENTOS CINCuenta EUROS (5.250,00 €). -----

2.- Plazo: la concesión de la presente opción de compra podrá ejercerse por el arrendatario-optante hasta el momento del vencimiento del presente contrato de conformidad con lo establecido en la estipulación Segunda, caducando la opción al vencimiento del mismo sin que pueda abarcar cualquier supuesta tácita reconducción. -----

3.- Precio: las partes acuerdan establecer el precio de la compraventa en la cantidad fija de **ciento cinco mil euros (105.000,00 €)**, más los impuestos, cargas y tributos que según ley sean aplicables a la operación. -----

De estas cantidades deberán deducirse las cantidades abonadas en concepto de renta, hasta el día en que se ejercite la opción de compra. -----

4.- Cargas: el arrendador-optario se compromete a entregar el inmueble libre de cargas y gravámenes y al corriente de tasas, impuestos y arbitrios en el



caso de ejercerse la opción de compra en tiempo y forma. -----

5.- Notificación del ejercicio del derecho de opción de compra: el arrendatario-optante notificará de forma fehaciente al arrendador-optario, en el domicilio fijado por éste en el presente contrato, su decisión de aceptar la opción de compra en las condiciones fijadas en la presente cláusula, estableciendo las partes un plazo de treinta días desde el siguiente a la notificación para elevar a Escritura Pública el acuerdo de compraventa en la Notaría designada por el comprador, momento en el que la parte arrendataria-optante pagará el precio pactado **menos las cantidades que se deban descontar.** La Notaría en la que deba realizarse la Escritura Pública será comunicada por el arrendatario-optante al arrendador-optatario en el mismo escrito de notificación descrito en este punto. -----

6.- Gastos de la compraventa: los gastos que la compraventa del inmueble objeto del presente contrato ocasione serán soportados por la parte arrendataria optante. -----

(...) ". -----

III.- Y, otorgan esta escritura con arreglo a las





08/2022



HA0729286

siguientes -----

----- CLAUSULAS: -----

PRIMERA.- Compraventa.- Al hacer uso **DOÑA PATRICIA CELA VILASO** del derecho de opción de compra referido, los **cónyuges, DOÑA MARÍA PILAR MOSQUERA VARELA y DON EMILIO LÓPEZ ALVARIÑO**, venden la finca descrita y la primera la compra con carácter privativo. -----

**DON RAFAEL IBÁÑEZ ÁLVAREZ**, por medio de la presente, consiente que **DOÑA PATRICIA CELA VILASO** ejercite por si sola la opción de compra reseñada anteriormente. -----

SEGUNDA.- Precio.- El precio de esta compraventa es el de **CIENTO CINCO MIL EUROS (105.000,00 €)**. -----

Dicho precio ha sido satisfecho de la siguiente forma: -----

- La cantidad de **veintidós mil seiscientos treinta y un euros con catorce céntimos (22.631,14 €)** ha sido entregada por la compradora a los vendedores, mediante diversos ingresos realizados por **doña**



Patricia Cêla Vilaso en la cuenta número  
ES55.2100.5850.0302.0000.0785 titularidad de la parte  
vendedora, según manifiestan. -----

Me entregan para unir a la presente relación de  
los ingresos efectuados, firmada por ambas partes, en  
la que constan las fechas y los importes de cada una  
de dichas entregas. -----

De conformidad con la instrucción de la dirección  
general de los registros y notariado de fecha 28 de  
noviembre de 2006, los otorgantes, previamente  
advertidos por mí de la obligación que tienen de  
decir verdad, manifiestan que no pueden aportar  
documentación justificativa del pago, pero que la  
fecha y medio de pago empleado son los anteriormente  
indicados. -----

Advierto a los otorgantes, que conforme a lo  
dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Notariado,  
suministraré a la Administración Tributaria, la  
información relativa a la presente escritura. -----

- La cantidad de **TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €)**  
ha sido satisfecha por la parte compradora a la  
vendedora mediante **quince transferencias bancarias**,  
realizadas por **doña Patricia Cêla Vilaso**, los días y  
por los importes que a continuación se detallan: ----



08/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HA0729285

- Cinco mil setecientos cincuenta euros (5.750,00 €) el día 7 de septiembre de 2017. -----
- Tres mil euros (3.000,00 €) el día 28 de marzo de 2018. -----
- Quinientos euros (500,00 €) el día dos de abril de 2018. -----
- Dos mil setecientos cincuenta euros (2.750,00 €) el día 26 de abril de 2018. -----
- Cinco mil setecientos cincuenta euros (5.750,00 €) el día 27 de septiembre de 2018. -----
- Quinientos euros (500,00 €) el 1 de noviembre de 2018. -----
- Dos mil quinientos euros (2.500,00 €) el 7 de octubre de 2019. -----
- Dos mil quinientos euros (2.500,00 €) el 25 de noviembre de 2019. -----
- Mil euros (1.000,00 €) el \*1 de febrero de 2012. -----
- Setecientos cincuenta euros (750,00 €) el 27 de marzo de 2020. -----



-Quinientos euros (500,00 €) el 3 de agosto de 2020. -----

-Mil euros (1.000,00 €) el 28 de diciembre de 2020. -----

-Mil euros (1.000,00 €) el 14 de marzo de 2022.

-Quinientos euros (500,00 €) el 4 de octubre de 2022. -----

-Y dos mil euros (2.000,00 €) el 24 de octubre de 2022. -----

Me entregan justificantes de dichas transferencias, de los que se desprenden los números de cuenta de adeudo y abono de dichas sumas. -----

- Y el resto, es decir, la cantidad de **cincuenta y dos mil trescientos sesenta y ocho euros con ochenta y seis céntimos (52.368,86 €)** euros se hace efectiva en el día de hoy, mediante la entrega por la parte compradora a la vendedora de un cheque bancario, número 0.853.513 3, a favor de doña María Pilar Mosquera Varela, fotocopia del cual incorporo a esta matriz. -----

Manifiesta la parte adquirente que la cuenta de cargo para la emisión del mencionado cheque es la número **ES57.0182.6620.6202.0854.7150.** -----

En consecuencia la parte vendedora otorga a favor





08/2022



HA0729284

de la parte compradora la más formal y firme carta de  
pago. -----

Advierto a los otorgantes, que conforme a lo  
dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Notariado,  
suministraré a la Administración Tributaria, la  
información relativa a la presente escritura. -----

**CUARTA.- Gastos.**- Todos los gastos e impuestos  
que graven este otorgamiento y posteriores, serán de  
cargo de la parte adquirente. -----

Se exceptúa el impuesto municipal sobre el  
incremento del valor de los terrenos de naturaleza  
urbana, si lo hubiere (IVTNU), que se hará efectivo  
conforme a Ley, es decir por cuenta de la parte  
vendedora, quien hace constar el precio de  
transmisión de los bienes es igual al de adquisición,  
según consta además en el título exhibido,  
**solicitándose la exención a dicho impuesto** -----

**Advierto expresamente** a la parte vendedora que el  
IBI correspondiente al ejercicio actual será girado  
por parte de la administración a su nombre, de cuenta



de quién es el pago del mismo, por girarse por año fiscal completo. -----

Informo a los comparecientes que, de acuerdo con la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo, de 15 de junio de 2016, en caso de ausencia de pacto en contrario, la parte vendedora que abone el I.B.I., podrá repercutirlo sobre la parte compradora, en proporción al tiempo que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que sea. -----

Entrego a la parte obligada a satisfacer el IVTNU, copia simple de la presente que deberá presentar en el plazo máximo de treinta días hábiles en el Excelentísimo Ayuntamiento correspondiente, juntamente con fotocopia del último recibo de contribución, advirtiéndole que de no hacerlo así el citado impuesto se incrementará con las sanciones correspondientes. -----

Hago las advertencias las relativas, en relación con la PLUS VALÍA MUNICIPAL (Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana) del contenido del artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley de 28 de diciembre del año dos mil doce en la que se determina



08/2022



CAPE. EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HA0729283

lo siguiente: -----

" ... El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo". -----

**QUINTA.-** Hace constar la parte compradora que la presente es adquisición de vivienda habitual, la cual se financia en parte con el préstamo hipotecario que se formaliza en el día de hoy, bajo el número siguiente de protocolo. -----

A los efectos de la Ley Gallega 2/2013, de 27 de febrero, de presupuestos generales de la comunidad



autónoma de Galicia para el año 2013, manifiesta la parte compradora: -----

1.- Estar en posesión de título de familia numerosa. Adjunto a la presente testimonio, por mí obtenido, de su original de Título de Familia Numerosa, de categoría especial, número 2013/000748-36. -----

2.- Que la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia numerosa no sobrepasa la cifra de 400.000 euros. -----

3.- Que destinará la vivienda adquirida a su vivienda habitual, y la habitará de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados desde la fecha de adquisición o de terminación de las obras. -----

4.- Que no ha recibido otros beneficios legales incompatibles con la reducción prevista en la Ley, la que solicita expresamente. -----

**SEXTA.-** Uno a esta matriz, certificación catastral con el valor de referencia de la finca objeto de la presente, obtenida por mí, Notario, por los medios habilitados al efecto. -----

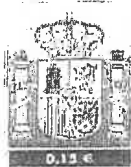
**PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES:** -----

Los datos personales de los intervinientes serán





08/2022



HA0729282

tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, dichos intervinientes son responsables de haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD). -----

La finalidad del tratamiento es realizar las actividades propias de la función pública notarial, de las que puede derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, llevadas a cabo por las Administraciones Públicas competentes, incluida la elaboración de perfiles para la prevención e investigación en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, los datos serán tratados por la Notaría para la facturación y gestión de clientes. -----

A los efectos indicados, se realizarán las comunicaciones de datos previstas en la Ley a las Administraciones Públicas competentes. -----



Los datos se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. El Delegado de Protección de Datos es Picón Y Asociados Abogados y sus datos de contacto se encuentran publicados en la Notaría. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, cuyos datos de contacto son accesibles en [www.aepd.es](http://www.aepd.es). -----

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal, especialmente: -----

A). Respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: -----

La base imponible será la mayor de las siguientes magnitudes (Art. 10.2 de la Ley reguladora de este impuesto): -----

- El valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. -----



08/2022



IMPORTE EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HA0729281

- El valor declarado por los interesados.-----

- El precio o contraprestación pactada.-----

La administración podrá comprobar el valor de los bienes y derechos transmitidos o, en su caso, del acto jurídico documentado, salvo que la base imponible sea su valor de referencia o magnitud superior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley (Art. 46.1 de la Ley reguladora de este impuesto). -----

B) Las contenidas en el artículo 114 del Real Decreto 828/95, relativas al plazo de presentación en la Oficina Liquidadora y de las responsabilidades en que se incurre por no efectuarla, así como sobre la afección de los bienes al pago de los impuestos devengados, en su caso, y las del artículo 175 del Reglamento Notarial. -----

**Presentación telemática.-** Manifiesta la parte compareciente que solicita la presentación telemática del presente documento en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112 de la Ley 24/2001. ---

Presente la parte compareciente le leo, por su



opción, esta escritura. Y enterada de su contenido, la otorgan y firman conmigo, el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la parte otorgante, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido once folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie HA, el presente y los diez anteriores correlativos.

DOY FE. -----  
Está la firma de la parte compareciente.  
Signado y sellado: ERNESTO REGUEIRA NUÑEZ-  
RUBRICADOS -----

Aplicación Arancel disposición adicional Tercera, Ley, 8/89 de 13 de Abril. Base de cálculo SEGÚN ESCRITURA. Arancel Aplicable 2, 4, 7 y Norma 8ª. Derechos Arancelarios 459,65 euros. -----

**NOTA:** al día siguiente de su autorización, y a solicitud de la parte interesada, envíe copia autorizada electrónica de la presente escritura, solicitando del Registro pertinente el asiento de presentación, de conformidad con el Artículo 249-2 del Reglamento Notarial y Ley 24/2001 de 27 de Diciembre. DOY FE. -----

**NOTA.**-El mismo día de su autorización, y a requerimiento de las partes comparecientes, a través de la plataforma SIGNO, remito al Ayuntamiento correspondiente, departamento de plus valía, copia simple electrónica de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de reguladora de las Haciendas Locales, incorporando a esta matriz el correspondiente justificante de envío. DOY FE. -----

**NOTA:** El nueve de Marzo de dos mil veintitrés recibo comunicación del asiento de presentación del Registro de la Propiedad de Vigo número uno. Doy Fe.

**NOTA:** El diez de Marzo de dos mil veintitrés recibo la notificación del asiento de presentación,





08/2022



WPEI EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HA0729280

número 383, Diario 105 del Registro de la Propiedad de Vigo número uno. Doy Fe. -----

**NOTA:** al día siguiente de su autorización, y a solicitud de la parte interesada, envíe copia autorizada electrónica de la presente escritura, solicitando del Registro pertinente el asiento de presentación, de conformidad con el Artículo 249-2 del Reglamento Notarial y Ley 24/2001 de 27 de Diciembre. DOY FE.-----

Signado y sellado: ERNESTO REGUEIRA NUÑEZ-  
RUBRICADOS.-----

**\*SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA\***

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----



## REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO 1

Calle Real, 31, 6º

36.202-VIGO

Teléfono 986 43 09 11

NOTARIA DE ERNESTO REGUEIRA NÚÑEZ.

PETICION: 185

FINCA DE VIGO Nº: 33438

36016000359364

## DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

Urbana.- Seis.- Piso primero izquierda, de la casa señalada con el número diecinueve, hoy trece, de la calle Uruguay, y dos de la calle Luis Collazo, hoy Travesía de Santiago de Vigo, de la ciudad de Vigo.- Mide noventa metros cuadrados.- Linda: Norte, piso primero derecha del mismo inmueble; Sur, calle Uruguay; Este, casa número quince de la misma calle propiedad de la Cooperativa de Viviendas San Telmo, y Oeste, Travesía de Santiago de Vigo.- REFERENCIA CATASTRAL: 3462324NG2736S0008KR.- CUOTA EN LA COMUNIDAD, seis enteros sesenta y seis centésimas por ciento.-

## TITULARES REGISTRALES

Los cónyuges EMILIO LOPEZ ALVARINO y MARIA PILAR MOSQUERA VARELA, con DD.NN.I. números 33.800.621-M y 33.812.805-E, titulares con carácter ganancial, del 100,000000% del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 4ª, de fecha 20 de abril de 2017, al folio 184, del Libro 1254, Tomo 1254 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Sarria, ante Don JUAN JOSÉ LÓPEZ YÁÑEZ, con número de protocolo 727, el 07 de marzo de 2017.

## CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA

## - ARRENDAMIENTO:

GRAVADA con el DERECHO DE ARRENDAMIENTO con OPCION DE COMPRA a favor de los cónyuges don RAFAEL IBÁÑEZ ÁLVAREZ y doña PATRICIA CELA VILASO, siendo el plazo de duración del arrendamiento de seis años completos contados a partir del 7 de marzo de 2017, y el plazo para ejercitar el derecho de opción de compra será el de vigencia del arrendamiento, es decir, finalizará el 7 de marzo de 2023.-

Inscripción 5ª, de fecha 05 de junio de 2017, al folio 184, del Libro 1254 del término municipal de Vigo, Tomo 1254 del Archivo, y en virtud de la escritura de Arrendamiento otorgada en Sarria, ante Don JUAN JOSÉ LÓPEZ YÁÑEZ, con número de protocolo 729, el 07 de marzo de 2017.

Hay afecciones fiscales caducadas pendientes de cancelar.-

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

-----  
Aviso: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 03/03/2023 antes de la apertura del Diario  
HONORARIOS: 9.02 €, ARANCEL Nro. 4.



08/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HA0729279

986220137

REGISTRO PROPIEDAD VIGO I

09:28:44 03-03-2023

2/4

**ADVERTENCIA:**

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (art. 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (art. 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (art. 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)









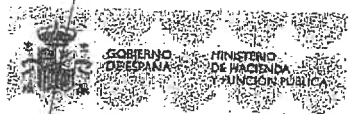
08/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HA0729278



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3462324NG2736S0008KR

### RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3462301NG2736S0001LB

Localización: RU ALFONSO XII 2  
VIGO (PONTEVEDRA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

PONTEALQUILER SL

NIF

B27767138

Domicilio fiscal

RU ALMIRANTE MATOS 39 PT.2

OFICINAS

36002 PONTEVEDRA (PONTEVEDRA)



Referencia catastral: 3462323NG2736S—

Localización: RU URUGUAY 15  
VIGO (PONTEVEDRA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

NIF

Domicilio fiscal

Documento firmado con CSV y solo de la Dirección General del Catastro  
CSV: 3F41TDP982A01677 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 06/03/2022



Hoja 2/2





GOBIERNO  
DE ESPAÑA



MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y OBRAS PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



Sede Electrónica  
del Catastro

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 3462324NG2736S0008KR

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE:

Localización: RU URUGUAY 13 Es:Y PL01 PL02  
36201 VIGO [Vgo]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 06/03/2023

Valor de referencia: 208.083,76

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: NOTARIA 46 DE VIGO [Pontevedra]

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Fecha de emisión: 06/03/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: M077602B117H440 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 06/03/2023





# INFORME PERICIAL

Nº Expediente: **L92952231**

Nombre: **RAFAEL IBÁÑEZ ÁLVAREZ**

Domicilio: **CALLE URUGUAY, 13, 1º IZQUIERDA - VIGO**

Teléfono: **619 50 85 53**

Fecha Ocurrencia Siniestro: **ENERO 2023**

Fecha Encargo Informe: **12 / 09 / 2023**



## ➤ RIESGO

Se trata de una vivienda de calidad media en cuanto a acabados y construcción situada en la primera planta de un inmueble de viviendas en núcleo urbano.

La vivienda es propiedad del Sr. Rafael Ibáñez Álvarez siendo utilizada de manera habitual.

La vivienda consta de 111 m<sup>2</sup> de los cuales 93 m<sup>2</sup> están destinados a la propia vivienda y 18 m<sup>2</sup> están destinados a elementos comunes, con fecha de construcción del año 1928 según datos catastrales.

Referencia catastral: 3462324NG2736S0007JE



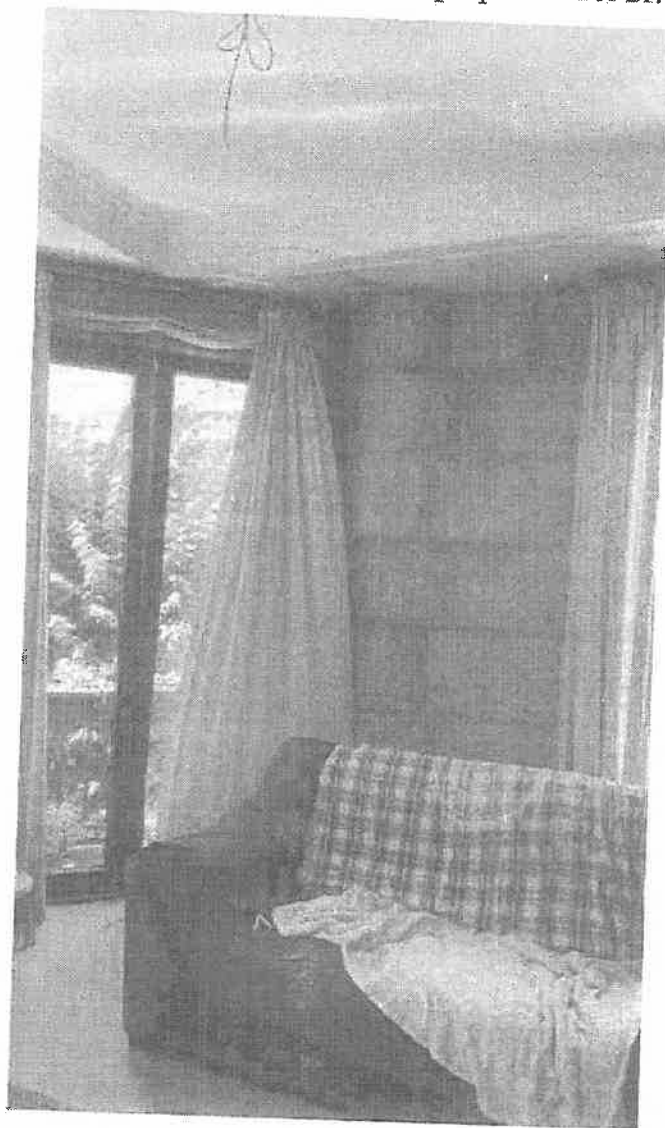




## ➤ DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

Según información facilitada por el propio señor Rafael, a consecuencia del atasco de la bajante comunitaria de aguas pluviales la cual recoge aguas de la cubierta y baja por la fachada del edificio pegada a la zona del salón de la vivienda, en enero de 2023 se produjo la entrada de agua a través de la fachada comunitaria causando numerosos daños en el salón.

La comunidad de propietarios reparó la causa de las filtraciones de agua de lluvia la cual provocó los daños, pero no se ha hecho cargo de la reparación de los daños existentes en el salón de la vivienda propiedad del Sr. Rafael.



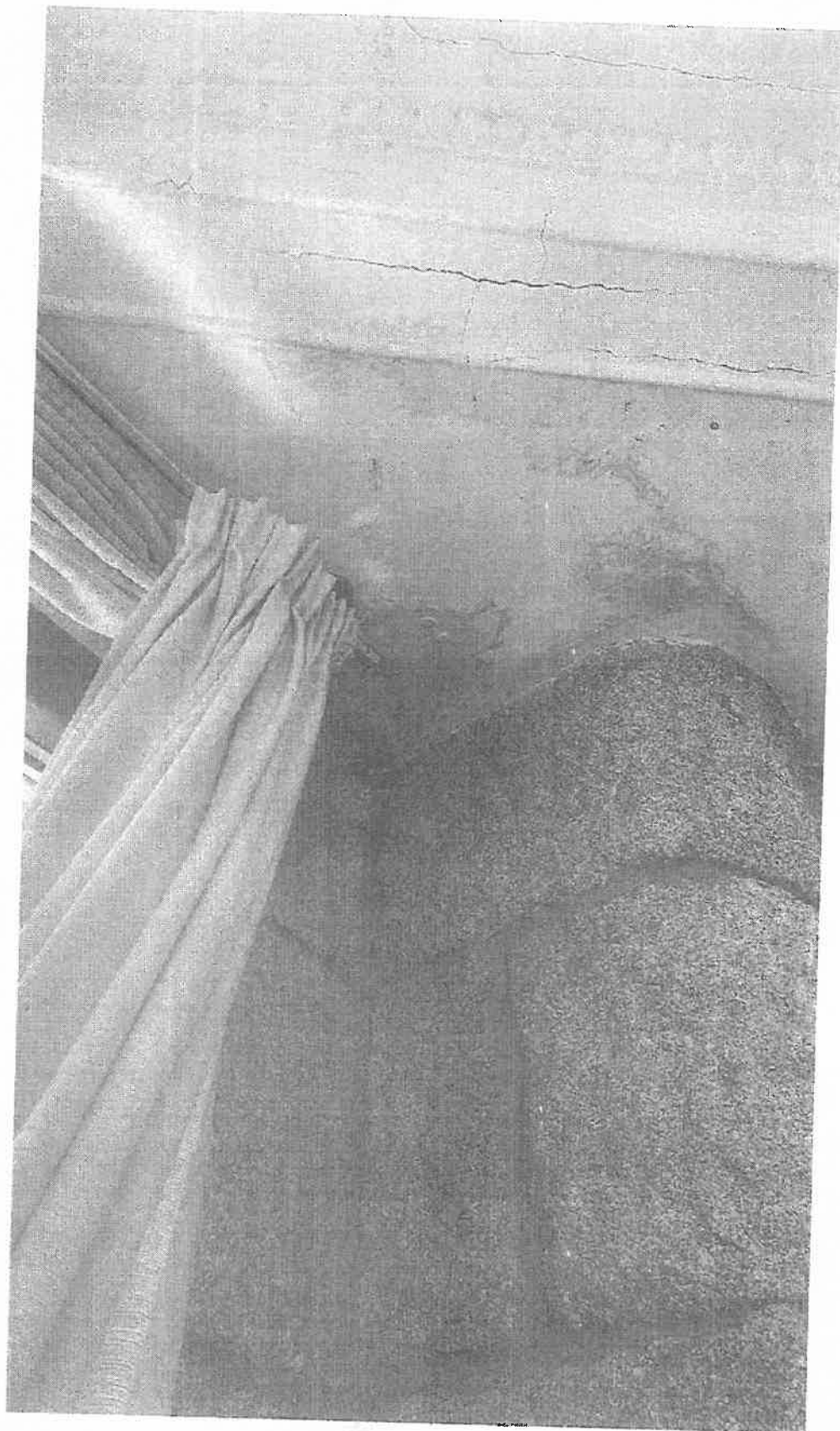


## ➤ DESCRIPCIÓN DE LOS DAÑOS

En la visita pericial se ha podido comprobar la existencia de daños en escayola de falso techo del salón en la zona colindante con la fachada del inmueble. La escayola presenta graves daños con gran probabilidad de desprendimiento de la misma: se comprueban numerosas fisuras y grietas las cuales son provocadas por el agua acumulada en la superficie de la misma y pueden causar el colapso del material y consecuentemente el desprendimiento del mismo.





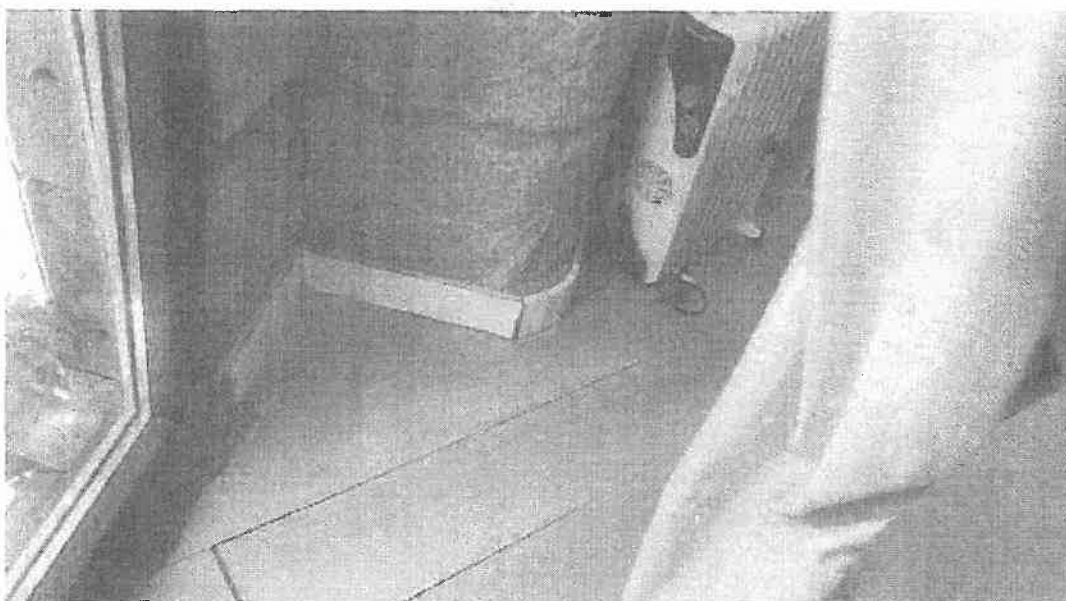






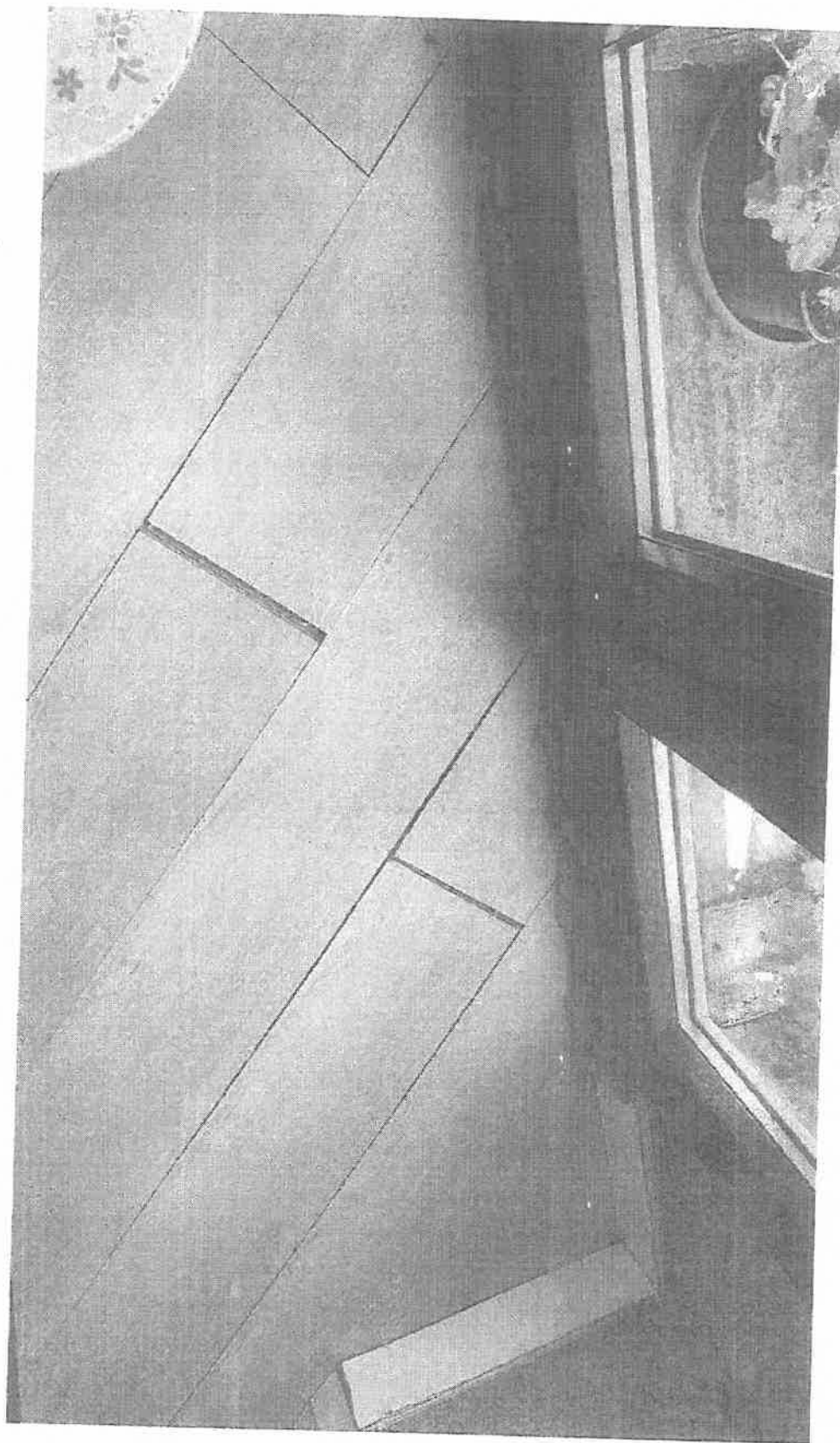
Se pueden observar también marcas de agua en la pared de piedra interior de la zona de la fachada debidas a la caída de gran cantidad de agua de lluvia.

También existen daños en la tarima flotante de madera y en el rodapié de las dos paredes de esquina en la zona del balcón. También se observan daños en la parte baja de la puerta de acceso al balcón.







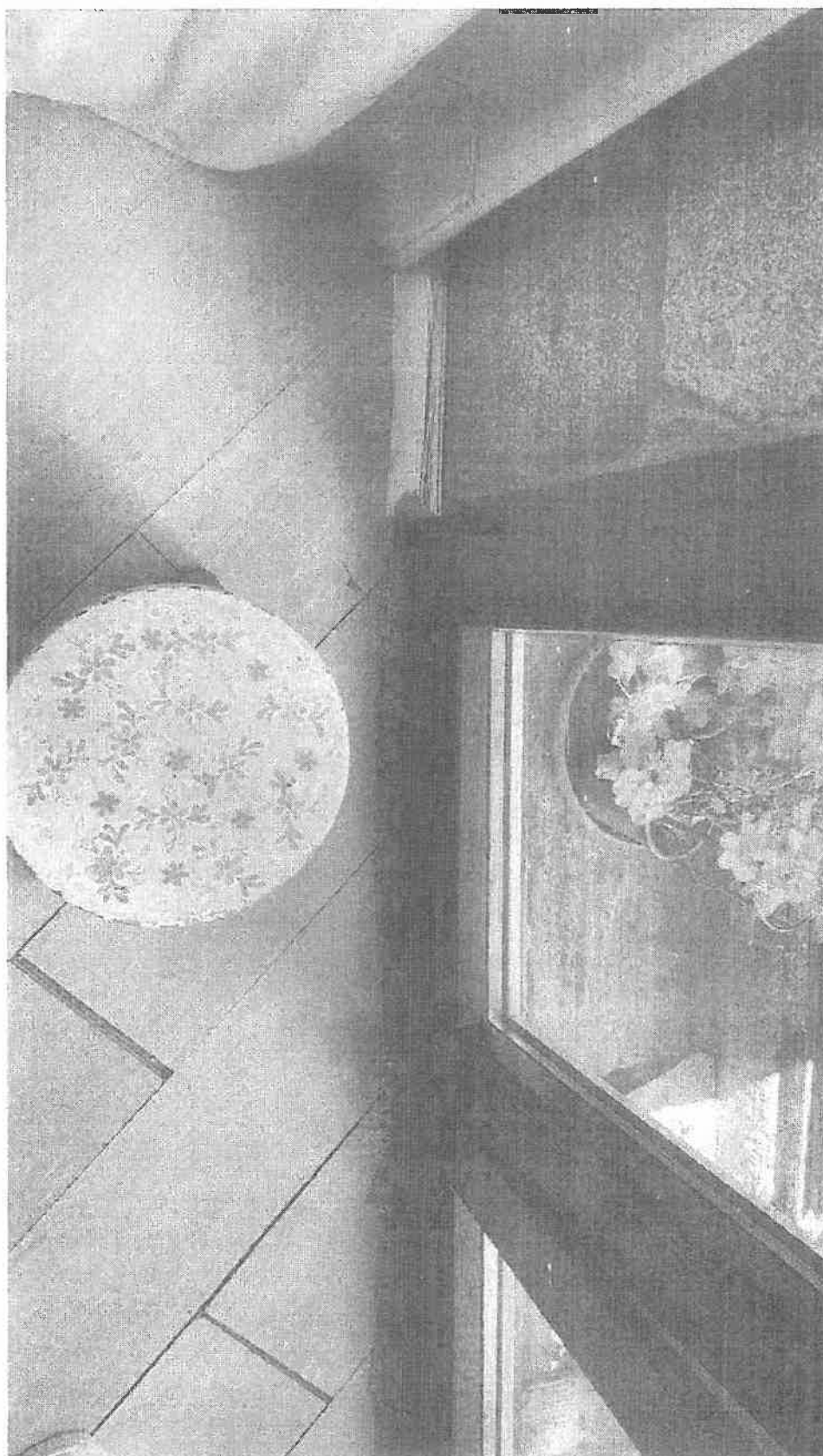


Sandra Álvarez Veloso, Arquitecta  
Oscar Brandariz Fernández, Perito Industrial

Página 7 de 10

646 349 830 / 604 080 397  
obgabinetepericial@gmail.com







A día de hoy ya no se puede conseguir el mismo modelo de tarima flotante por lo que se debe sustituir la totalidad de la tarima del salón.

También se comprueban daños por agua en las cortinas de la puerta de acceso al salón.

**PARTIDA ESTIMATIVA DE SUBSANACIÓN DE LA CAUSA:**

LA CAUSA YA HA SIDO REPARADA POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

➤ **TASACIÓN DE LOS DAÑOS**

CONCEPTO	CANTIDAD	Pr.Unitario	TOTAL €
Retirada de falso techo de escayola y aislamiento. Sustitución de aislamiento dañado y falso techo de escayola.	4 m2	55,5 €/m2	222,00 €
Aplicación de dos manos de pintura en falso techo de escayola.	4 m2	9 €/m2	36,00 €
Sustitución de rodapié en esquina de salón.	5,5 m	18 €/m	99,00 €
Mano de obra para la retirada de tarima flotante. (Daños directos)	2,5 m2	8 €/m2	20 €
Suministro de tarima flotante (materiales). (Daños directos)	2,5 m2	19,95 €/m2	48,86 €
Colocación de tarima flotante (mano de obra). (Daños directos)	2,5 m2	38,5 €/m2	96,25 €
Mano de obra para la retirada de tarima flotante. (Daños estéticos)	13,5 m2	8 €/m2	108 €
Suministro de tarima flotante (materiales). (Daños estéticos)	13,5 m2	19,95 €/m2	269,33 €
Colocación de tarima flotante (mano de obra). (Daños estéticos)	13,5 m2	38,5 €/m2	519,75 €
Tintorería cortinas.		50 €	50,00 €
SUBTOTAL			1.469,19€
IVA (21%)			308,53 €
<b>TOTAL DAÑOS</b>			<b>1.777,72 €</b>



## ➤ OBSERVACIONES

Al no existir a día de hoy la misma tarima flotante se deberá sustituir la totalidad de la superficie del salón por una tarima de similares características a la existente.

## ➤ INFORMACIÓN ADICIONAL

**Posible responsabilidad de terceros:** Sí

Nombre: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URUGUAY 13.

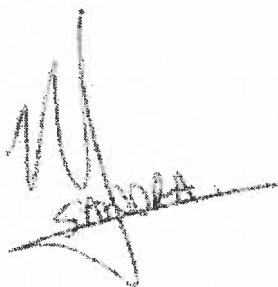
Administradores: José María, NORFINCAS (986 43 56 22).

## ➤ ANEXOS

- No.

Aquí concluye el informe pericial, el cual ha sido realizado según mi mas leal saber, entender y proceder después de haber efectuado todas las comprobaciones y valoraciones necesarias para su realización; actuando en todo el proceso con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

Informe realizado en VIGO a 12 de SEPTIEMBRE de 2023 por el Técnico firmante.



Fdo. Sandra Álvarez Veloso, Arquitecta.

Fdo. Oscar Brandariz Fernández, Perito Industrial.





Nº Expediente: L92952231

# AMPLIACIÓN INFORME PERICIAL

Nº Expediente: **L92952231**

Nombre: **RAFAEL IBÁÑEZ ÁLVAREZ**

Domicilio: **CALLE URUGUAY, 13, 1º IZQUIERDA - VIGO**

Teléfono: **619 50 85 53**

Fecha Ocurrencia Siniestro: **ENERO 2023**

Fecha Encargo Informe: **08 / 02 / 2024**

*Página 1 de 11*

*Sandra Álvarez Veloso, Arquitecta  
Oscar Brandariz Fernández, Perito Industrial*

*646 349 830 / 604 080 397  
obgabinetepericial@gmail.com*



## ➤ RIESGO

Se trata de una vivienda de calidad media en cuanto a acabados y construcción situada en la primera planta de un inmueble de viviendas en núcleo urbano.

La vivienda es propiedad del Sr. Rafael Ibáñez Álvarez siendo utilizada de manera habitual.

La vivienda consta de 111 m<sup>2</sup> de los cuales 93 m<sup>2</sup> están destinados a la propia vivienda y 18 m<sup>2</sup> están destinados a elementos comunes, con fecha de construcción del año 1928 según datos catastrales.

Referencia catastral: 3462324NG2736S0007JE





## ➤ DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

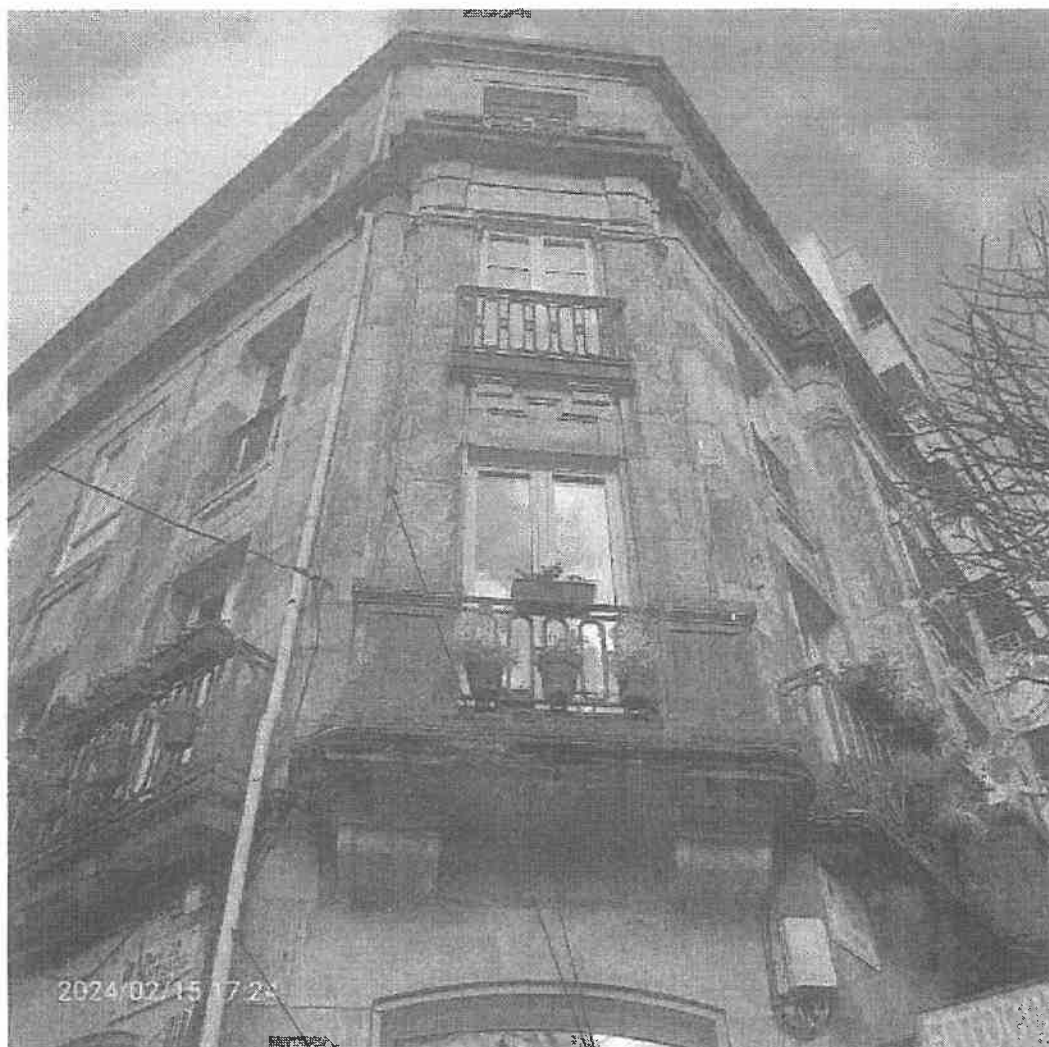
Se realizó un primer informe pericial en septiembre de 2023 en el cual se expone que a consecuencia del atasco de la bajante comunitaria de aguas pluviales, la cual recoge aguas de la cubierta y baja por la fachada del edificio pegada a la zona del salón de la vivienda, en enero de 2023 se produjo la entrada de agua a través de la fachada comunitaria causando numerosos daños en el salón.

La comunidad de propietarios, según información del señor Rafael Ibáñez Álvarez, había subsanado la causa de las filtraciones de agua de lluvia la cual provocó los daños, pero no se había hecho cargo de la reparación de los daños existentes en el salón de la vivienda propiedad del citado Sr. Rafael, motivo por el cual se realizó el citado primer informe.

Sin embargo, con la llegada de las lluvias en octubre de 2023, volvieron a producirse las filtraciones de agua de lluvia en el interior del salón de la vivienda perjudicada por lo que se realiza esta ampliación pericial.

Se realiza nueva visita a la vivienda perjudicada y desde el exterior se observa restos de humedad y vegetación en la piedra de la fachada exterior del inmueble así como la bajante exterior de pluviales:





Bajante de pluviales exterior.      Humedad y vegetación en fachada de 1ª planta

La vegetación se observa en la zona de balcón de piedra de la 1ª planta pero no es la zona principal de entrada de agua de lluvia. El agua entra por el techo del salón, en la zona pegada a la fachada de esquina y lateral del inmueble, justo en la zona de la bajante. El agua entra por la fachada, pudiendo ser por rotura de bajante o directamente por falta de sellado en alguna piedra, sea bajante o sea fachada, la causa es comunitaria.

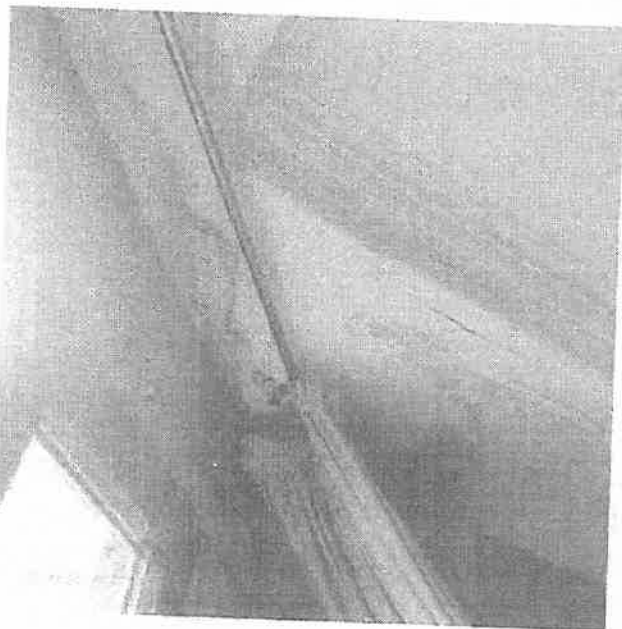




Se contacta con administración de la comunidad, NORFINCAS, la cual me informa que en Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios, celebrada en noviembre de 2023, se aprobó la reforma de numerosos elementos comunitarios entre los cuales se encuentra la cubierta y fachada; por tanto, se considera que la comunidad es conocedora de los daños y está realizando las acciones necesarias para la subsanación del problema.

### ➤ DESCRIPCIÓN DE LOS DAÑOS

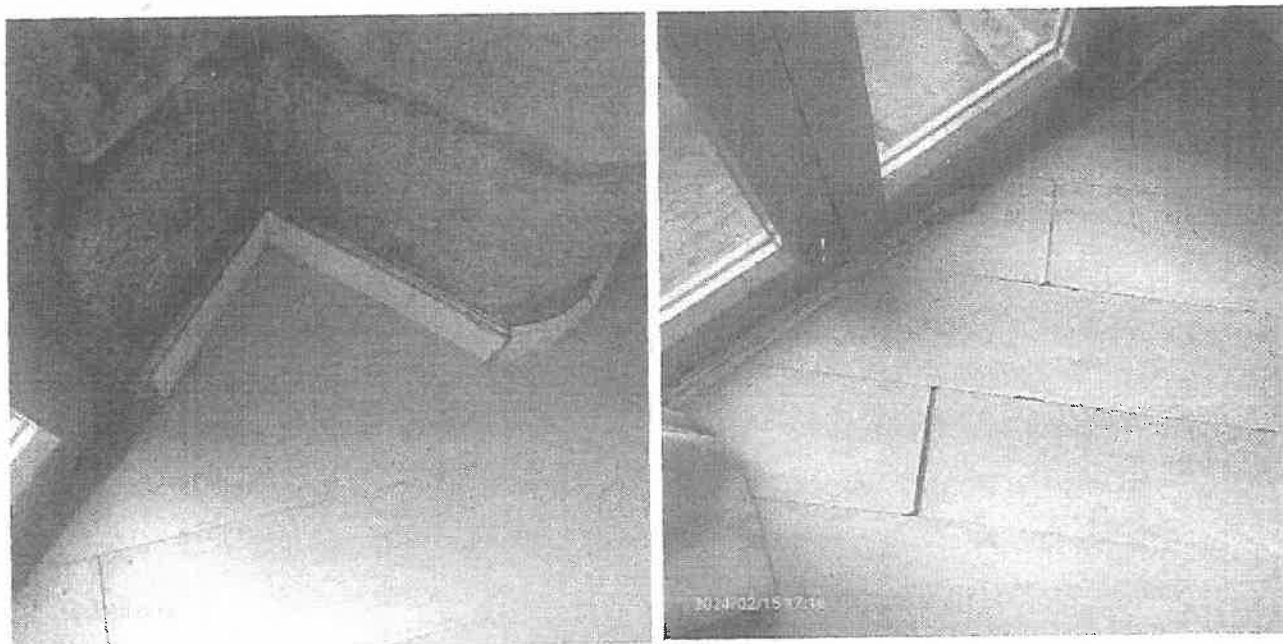
En la nueva visita pericial se ha podido comprobar un aumento de daños en escayola de falso techo del salón, en la zona colindante con la fachada del inmueble. La escayola presenta un aumento de daños con gran probabilidad de desprendimiento de la misma: se comprueban numerosas fisuras y grietas las cuales son provocadas por el agua acumulada en la superficie de la misma y pueden causar el colapso del material y consecuentemente el desprendimiento del mismo. Son los mismos daños que los observados en la primera visita pericial pero agravados:





*Nº Expediente: L92952231*

De igual forma, se observa un aumento en los daños en la tarima flotante de madera y en el rodapié de las dos paredes de esquina en la zona del balcón.



El problema principal de los daños en la tarima es que, a día de hoy, ya no se puede conseguir el mismo modelo de tarima flotante por lo que se debe sustituir la totalidad de la tarima del salón, pero el resto de vivienda tiene la misma tarima por lo que el señor Rafael Ibáñez Álvarez reclama el cambio de toda la tarima de la vivienda.





Recibidor-Pasillo-Cocina

Salón

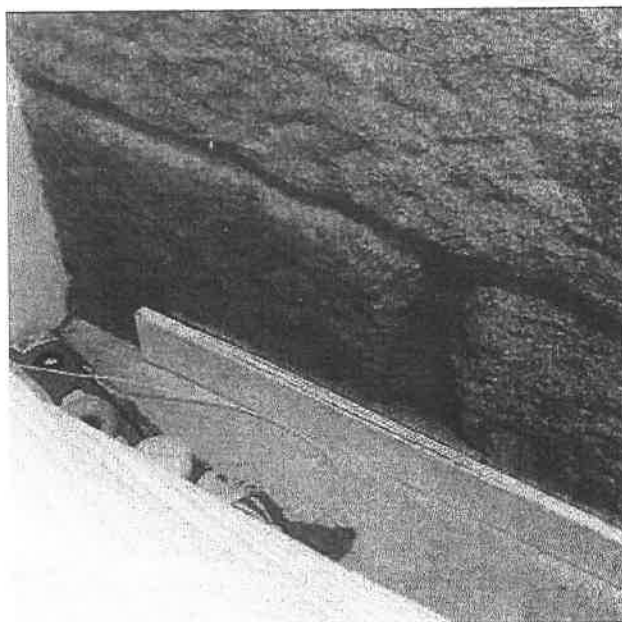
No existe junta de dilatación entre estancias por lo que es imposible cambiar la tarima sólo del salón sin que la diferencia con el resto sea muy evidente.



*Nº Expediente: L92952231*

Se comprueban los mismos daños por agua en las cortinas de la puerta de acceso al salón.

Además del salón, en la actualidad ha traspasado la humedad del techo del salón al techo de la habitación colindante, la cual también presenta daños por agua en el rodapié de la pared colindante con fachada:



La piedra de fachada está húmeda, lo que demuestra las filtraciones de agua de lluvia a través de dicha fachada.





## ➤ OBSERVACIONES

Al no existir a día de hoy la misma tarima flotante se deberá sustituir la totalidad de la superficie del salón por una tarima de similares características a la existente, pero, al cambiar toda la tarima del salón, no existe ninguna división con el resto de la tarima de la vivienda, la cual es la misma, por lo que habría que instalar una junta de dilatación, la cual no existe a día de hoy, con colocación de una tarima distinta en el salón del resto de la vivienda por lo que, estéticamente, no quedaría igual a lo actual.

La vivienda tiene la misma tarima en toda su superficie menos en dos baños y patio interior.

La administración informa que ya está aprobado el presupuesto para reformar cubierta y fachadas comunitarias.

## ➤ INFORMACIÓN ADICIONAL

**Posible responsabilidad de terceros:** Si

Nombre: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URUGUAY 13 - VIGO

Administradores: NORFINCAS (986 43 56 22).



## ➤ TASACIÓN DE LOS DAÑOS

CONCEPTO	CANTIDAD	Pr.Unitario	TOTAL €
Retirada de falso techo de escayola y aislamiento. Sustitución de aislamiento dañado y falso techo de escayola.	4,00 m2	55,50 €/m2	222,00 €
Aplicación de dos manos de pintura en falso techo de escayola.	4,00 m2	9,00 €/m2	36,00 €
Sustitución de rodapié en esquina de salón.	5,50 m. lineales	18,00 €/m. lineal	99,00 €
Mano de obra para la retirada de tarima flotante en salón directamente dañada. Daños directos	2,50 m2	8,00 €/m2	20,00 €
Suministro de tarima flotante de salón (materiales). Daños directos	2,50 m2	19,95 €/m2	48,86 €
Colocación de tarima flotante en salón (mano de obra). Daños directos	2,50 m2	38,50 €/m2	96,25 €
Mano de obra para la retirada de tarima flotante de salón no dañada directamente. Daños estéticos	13,50 m2	8,00 €/m2	108,00 €
Suministro de tarima flotante en salón (materiales). Daños estéticos	13,50 m2	19,95 €/m2	269,33 €
Colocación de tarima flotante en salón (mano de obra). Daños estéticos	13,50 m2	38,50 €/m2	519,75 €
Mano de obra para la retirada de tarima flotante del resto de vivienda. Daños estéticos	57,00 m2	8,00 €/m2	456,00 €
Suministro de tarima flotante en resto de vivienda (materiales). Daños estéticos	57,00 m2	19,95 €/m2	1.137,15 €
Colocación de tarima flotante en resto de vivienda (mano de obra). Daños estéticos	57,00 m2	38,50 €/m2	2.194,50 €
Tintorería cortinas.		50 €	50,00 €
SUBTOTAL			5.256,84 €
IVA (21%)			1.103,94 €
<b>TOTAL DAÑOS</b>			<b>6.360,78 €</b>



➤ **ANEXOS**

- No.

Aquí concluye el informe pericial, el cual ha sido realizado según mi mas leal saber, entender y proceder después de haber efectuado todas las comprobaciones y valoraciones necesarias para su realización; actuando en todo el proceso con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

Informe realizado en VIGO a 20 de febrero de 2024 por el Técnico firmante.

Fdo. Oscar Brandariz Fernández, Perito Industrial.







