



M.º CRUZ GARCÍA ARROYO
NOTARIO
C/ Cronista Manuel Serrano nº2
19001 GUADALAJARA
Teléf. 949 21 32 99-Fax 949 21 85 07

«ESCRITURA DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES Y
LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES»

NÚMERO CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE. -----

En GUADALAJARA a diez de Octubre de dos mil
siete. -----

Ante mí, **MARIA DE LA CRUZ GARCÍA ARROYO**,
Notario de esta Capital y del Ilustre Colegio de
Madrid. -----

===== C O M P A R E C E N =====

Los cónyuges en régimen de gananciales, DON
ANGEL-CARLOS CEZON TOREZANO y DOÑA ANA-MARIA ORTEGA
ORTEGA, mayores de edad, con domicilio en
Cabanillas del Campo (Guadalajara), en la Calle
Calderón de la Barca, número 75; provistos de
Documento Nacional de Identidad y Número de
Identificación Fiscal, según me acreditan,
52.114.960-L y 16.806.981-F, respectivamente. -----

===== I N T E R V I E N E N =====

En su propio nombre y derecho. -----

Me aseguro de su identidad por la documentación

reseñada. Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente ESCRITURA CAPITULACIONES MATRIMONIALES Y DE LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES, y al efecto: -----

==== EXPONENTE ===

I.- MATRIMONIO Y REGIMEN ECONÓMICO. -----

Que contrajeron matrimonio en Torrejón de Ardoz (Madrid), el día 20 de junio de 1.998, bajo el régimen legal de sociedad de gananciales, regulado por el Código Civil. -----

Dicho matrimonio se inscribió en el Registro Civil de Torrejón de Ardoz, Tomo 48, Página 036. --

II.- INVENTARIO DE BIENES Y DEUDAS GANANCIALES.

Que los bienes propiedad de los comparecientes, con carácter ganancial, son los siguientes. -----

A) .- ACTIVO. -----

1.- URBANA.- PARCELA NÚMERO QUINIENTOS NOVENTA Y UNO, de Uso Residencial Aislada, en término de Cabanillas del Campo, que forma parte del Sector III, "Urbanización Mirador del Henares". -----

Con una superficie de mil quinientos dos metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: frente, con calle E; izquierda, con parcelas 111, 96 y 97; derecha con parcela 617 de sistema general



viario; y fondo con parcela 592. -----

La **CUOTA** en los gastos de Urbanización del Sector es de 0,6603 por ciento, y en los gastos de mantenimiento y conservación del sector es de 0,6327 por ciento. -----

Sobre dicha parcela se encuentra construída una VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, de planta baja, primera y planta segunda o bajo cubierta. -----

Superficie construída: -----

Tiene una superficie construída total la vivienda, incluido el garaje, de doscientos veintinueve metros y siete decímetros cuadrados, repartidos de la siguiente forma: La planta baja tiene una superficie construída de noventa y ocho metros y sesenta y siete decímetros cuadrados, de los que veinticinco metros y doce decímetros cuadrados son del garaje para capacidad de dos vehículos. La planta primera tiene una superficie construída de setenta y tres metros y once decímetros cuadrados, y la planta segunda o bajo

cubierta, tiene una superficie construída de cincuenta y siete metros y veintinueve decímetros cuadrados. -----

Superficie útil: -----

Tiene una superficie total la vivienda incluído el garaje de ciento noventa y nueve metros y cuarenta decímetros cuadrados, repartidos de la siguiente forma: En planta baja ochenta y ocho metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados, siendo del garaje ventitrés metros y sesenta decímetros cuadrados. La planta primera tiene una superficie útil de sesenta y cuatro metros y treinta y cuatro decímetros cuadrados, y la planta segunda o bajo cubierta tiene una superficie útil de cuarenta y seis metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados. -----

Distribución: -----

En la planta baja, se ubica el garaje, bodega, vestíbulo, pasillo de distribución, un aseo, cocina, office, salón-comedor, porche, terraza y escalera de acceso a la planta primera que se distribuye en tres dormitorios, un cuarto de baño, un distribuidor, un dormitorio principal con baño incorporado y escalera de acceso a la planta



segunda o bajo cubierta, cuya distribución es diáfana para diversos usos y servicios. -----

El resto de cada parcela no ocupada por la edificación que en ella se encuentra se destina a jardín. -----

Linda: Esta vivienda tiene los mismos linderos que la parcela en la que se ubica. -----

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de Guadalajara número uno, al tomo 1.535, libro 86, folio 213, finca número 8.501, inscripción 3^a. ----

REFERENCIA CATASTRAL.- 0176701VK8907N0001YM. --

Así resulta de la escritura consignada en el apartado título. -----

Y solicitada por mí, la Notario, la oportuna información a la propiedad, ésta hace constar que no existen deudas pendientes por el Impuesto de Bienes Inmuebles asociadas a la finca objeto de la presente, haciéndole la advertencia expresa de la afección del bien al pago de la cuota de dicho impuesto. -----

- La finca descrita lleva INHERENTE una PARTICIPACION INDIVISA "OB REM", EQUIVALENTE A UNA QUINIENTAS NOVENTA Y TRES AVA PARTE DE LA SIGUIENTE FINCA URBANA. - PARCELA 631 de Equipamiento privado destinado a Club Social, en la Urbanización "Mirador del Henares", en Cabanillas del Campo:---

CLUB SOCIAL formado por un conjunto de edificaciones de las siguientes características: --

EDIFICIO SOCIAL. -----

Edificio de una planta de forma cuadrada formado por dos partes diferenciadas. En el centro se encuentra una sala de reuniones, diáfana y de doble altura, y alrededor de la misma, en forma de "U" se encuentra un espacio donde se situa una vivienda, las oficinas de la Urbanización, una pequeña oficina y los servicios. -----

La superficie total ocupada por la edificación es de trescientos setenta y ocho metros cuadrados, de los cuales cincuenta metros cuadrados corresponden a porches cubiertos. -----

Todo este edificio se distribuye: Sala diafana, hall de entrada, pasillo, aseos de mujeres, aseos de hombres, office, oficinas, archivo, aseo, hall de viviendas, salón comedor,



pasillo, cocina, baño, dos dormitorios, cuatro porches y una entrada. -----

EDIFICIO TECNICO-DEPORTIVO. -----

Edificio destinado a vestuarios y dependencias auxiliares de la piscina, como el botiquín y los almacenes. -----

Es un edificio de una sola altura de forma de "L", compuesta de dos alas, y en el punto de unión de ambas se encuentra el hall, la recepción y el guardarropas. En una de estas alas se encuentran los vestuarios de hombres y los almacenes, y en el otro ala, vestuarios de mujeres, la sala de botiquín y primeros auxilios y un cuarto de instalaciones. -----

Cada una de estas alas termina con porche que está destinado a zona de juegos. -----

Tiene una superficie total ocupada la edificación de doscientos veinticinco metros cuadrados de los que sesenta y dos metros cuadrados corresponden a porches. -----

Se distribuye en: Hall de entrada, recepción-guardarropa, vestuarios de mujeres, vestuarios de hombres, cuarto de limpieza, dos vestíbulos, botiquín, cuarto de instalaciones, almacén y tres porches. -----

INSTALACIONES DEPORTIVAS. -----

Estas instalaciones, compuestas de zona de piscinas y pistas deportivas, forman un recinto rectangular de una superficie aproximada de mil metros cuadrados. -----

A) La zona de piscinas, ocupa aproximadamente cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados de espacio, y está formado por una piscina grande de 25 por 15 metros de superficie y con una profundidad de 1,20 metros a un máximo de 2,00 metros de profundidad, una piscina infantil cuadrada de 8 metros de lado y una piscina circular de chapoteo, de radio 2,30 metros. -----

Todo este recinto se encuentra vallado, según la normativa de piscinas, y el acceso a las mismas se produce por cuatro puntos, donde están instalados pediluvios y duchas. -----

La sala de bombas, de depuración de instalaciones necesarias para el funcionamiento de



las piscinas se situa en una sala subterránea dentro del recinto. -----

Todos los elementos de las piscinas se han diseñado siguiendo la normativa de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha. -----

B) Las pistas deportivas, están compuestas de dos pistas de paddle y un frontón, se encuentran situadas en el extremo Este de la parcela paralela a la calle V, hoy calle Jorge Manrique. -----

Tanto el frontón, como cada pista de paddle tienen, las superficies reglamentarias para el uso deportivo de las mismas, siendo la del frontón de 36 por 15 y cada pista de paddle de 20,3 por 10,3.

El citado club social se encuentra ubicado en la parcela 631 de la Urbanización Mirador del Henares, en Cabanillas del Campo, con una superficie de ocho mil ciento sesenta y un metros y sesenta y seis decímetros cuadrados. Linda: frente, calle V hoy calle Jorge Manrique; derecha, con parcela 626; izquierda, con parcela 634, fondo, con

parcela 632 y Arroyo de Cabanillas. -----

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad número uno de Guadalajara, tomo 1.544, libro 88, folio 146, finca 8.519, inscripción 627^a. -----

TITULO.- El de compra a la Sociedad "Promotora Residencial Gran Europa, S.L.", mediante escritura otorgada en Madrid, el día 5 de Mayo de 1.999, ante el Notario Don Agustín Sánchez Jara, con el número 3.544 de su protocolo. -----

VALOR.- CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL EUROS (445.000,00 €). -----

ANTIGÜEDAD DE LA FINCA. Según manifiestan, la finca descrita tiene una antigüedad de once años. -

CARGAS.- Se encuentra gravada con una hipoteca a favor de Bankinter, para responder de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS (357.736,00 €) de principal y demás responsabilidades accesorias, constituida mediante escritura autorizada por mí, el 25 de marzo de 2.004, número 481 de protocolo, en la que se concedió una línea de crédito por importe de CIENTO SESENTA MIL EUROS (160.000,00 €), posteriormente ampliada hasta un límite de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS**



(357.736,00 €) en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Carlos Entrena Palomero, el 13 de diciembre de 2.006, número 2.364 de protocolo. De dicho préstamo queda pendiente de amortizar la cantidad de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (352.655,58 €)**. -----

Por lo demás manifiestan que la finca está libre de otras cargas y gravámenes, no habiendo obtenido información registral por alegar las partes razones de urgencia para este otorgamiento y manifestar las partes declararse satisfechas de la información resultante del título y por lo pactado entre ellos. -----

En todo caso, les advierto expresamente que sobre las manifestaciones de los comparecientes siempre prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia de esta escritura. -----

SITUACION ARRENDATICIA Y GASTOS DE COMUNIDAD.

Manifiestan que la finca descrita se encuentra libre arrendatarios y de toda posesión ajena y al corriente en el pago de gastos ó cuotas de Comunidad. -----

2.- Ajuar doméstico, que ascienden a la cantidad de **ONCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (11.344,42 €)**. --

3.- Vehículo marca Citroen, modelo Xsara 1.9 TD Exclusive, matrícula M-6441-WD, número de bastidor VF7N1DHYF36198538, por un valor de **OCHO MIL EUROS (8.000,00 €)**. -----

4.- Autocaravana marca Volkswagen, modelo California 2.5 TDI Q, matrícula 9339DYZ, número de identificación WV2ZZZ7HZ6H113450, por un valor de **SESENTA Y CUATRO MIL EUROS (64.000,00 €)**. -----

5.- Motocicleta marca BMW, Serie F, modelo F650GS, matrícula 8422-DRM, número de bastidor WB10176A86ZL39807, por un valor de **NUEVE MIL EUROS (9.000,00 €)**. -----

PASIVO. -----

6.- Préstamo hipotecario, que grava la finca descrita en primero lugar, y que ya ha quedado indicado en el apartado de "CARGAS", número



0128/0001/51.000185.7 a favor de Bankinter, con un saldo pendiente de amortizar de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (352.655,58 €)**.

SUMA EL ACTIVO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES:
QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (537.344,42 €). -----

SUMA EL PASIVO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES:
TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (352.655,58 €). -----

HABER NETO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES:
CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (182.688,84 €).

HABER DE CADA UNO DE LOS CONYUGES: NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (92.344,42 €). -----

Manifiestan los comparecientes que no existen otros bienes ni deudas de la sociedad de

gananciales. -----

III.- Y, en virtud de lo expuesto, los señores comparecientes: -----

===== O T O R G A N =====

PRIMERO.- Al amparo de lo dispuesto en los artículos 1.325 y 1.326 del Código Civil, los comparecientes **DON ANGEL-CARLOS CEZON TOREZANO** y **DOÑA ANA-MARIA ORTEGA ORTEGA** modifican el régimen económico por el que se rige su matrimonio, estableciendo el de absoluta separación de bienes y disuelven su sociedad conyugal. -----

SEGUNDO.- proceden a la liquidación de su sociedad de gananciales, formalizándose las adjudicaciones siguientes, en pleno dominio: -----

A.-) A **DON ANGEL-CARLOS CEZON TOREZANO:** la vivienda inventariada bajo el número 1, por su valor neto de **NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (92.344,42 €)**, subrogándose sin novación en la responsabilidad hipotecaria que grava la finca y en la condición de deudor, asumiendo la obligación personal garantizada con la referida hipoteca. ----

B.-) A **DOÑA ANA-MARIA ORTEGA ORTEGA** . -----

- La totalidad de los bienes descritos bajo los



números 2 a 5. -----

**TOTAL PERCIBIDO: NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS
CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS
(92.344,42 €).** -----

Con las precedentes adjudicaciones, cada cónyuge, se da totalmente por pagado de cuanto le corresponde, en virtud de la precedente liquidación de la sociedad de gananciales, sin que tengan nada que reclamarse, por ningún concepto. -----

TERCERO.- Si apareciesen otros bienes de carácter ganancial, quedan desde ahora adjudicados a ambos cónyuges, en proindivisión y por partes iguales. -----

CUARTO.- Los comparecientes pactan, como régimen económico del matrimonio, el de SEPARACION DE BIENES, conservando cada cual el dominio y la administración de sus bienes presentes y futuros. -

QUINTO.- Respecto a los bienes, serán privativos de cada cónyuge los que se les han adjudicado en este acto y todos los que posean y

adquieran en su propio nombre, cualquiera que sea la procedencia y título de adquisición y la forma en que ésta se verifique, bastando para ello la aseveración del adquirente; así como todos los frutos, aumentos de valor, intereses, pensiones y beneficios de trabajo o industria o cualesquiera otros de cualquiera de los cónyuges. -----

SEXTO.- Uno y otro cónyuge dispondrá y administrará por sí, libremente, los bienes de su respectiva propiedad y realizará en cuanto a sus respectivos bienes, toda clase de actos de disposición y administración sin limitación alguna, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.320 del Código Civil, e igualmente actuarán con plena libertad en cuanto a las actuaciones judiciales. --

SEPTIMO.- Cada uno de los cónyuges responderá exclusivamente de las deudas que contraiga en su propio nombre con posterioridad a este otorgamiento. -----

OCTAVO.- Las cargas de la familia y gastos comunes del matrimonio serán atendidos por ambos en la forma que convengan, y, a falta de acuerdo, en proporción a sus respectivos ingresos anuales por frutos, rentas, aumentos de valor de sus bienes,



pensiones, beneficios o trabajo. -----

NOVENO.- En lo no pactado regirá lo dispuesto en el Código Civil y legislación complementaria. --

DECIMO.- Se solicita la exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al amparo de lo dispuesto en el artículo 45 IB) 3 del Texto Refundido de la Ley de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 24 de Septiembre de 1.993. -----

UNDECIMA.- Se solicita por los comparecientes la indicación de las presentes capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil correspondiente.

PROTECCION DE DATOS CONFIDENCIALES. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en esta Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las

remisiones de obligado cumplimiento. -----

===== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION =====

Hago las reservas y advertencias legales. -----

Leída por mí la Notario la presente escritura a los comparecientes, por ser de su elección, tras haberles advertido de sus derechos y de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial, de que renuncian, la encuentran conforme, se ratifican en ella y la firman conmigo, la Notario, que de su contenido integro, extendido en nueve folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie 8B y números 6175541, 6175542, 6175543, 6175544, 6175545, 6175546, 6175547, 6175548 y 6175549, yo la Notario, Doy fe. -----

Están las firmas de los comparecientes.
Signado.Firmado: M^a de la Cruz García Arroyo.
Rubricados y sellado. -----

Es copia simple

(con valor meramente informativo)