

BORRADOR DE LA ESCRITURA ADHESIÓN Y APODERAMIENTO.

==== EXPONEN ====

I.- Que mediante escritura autorizada el día 28 de febrero de 2.011, por la Notario de Madrid Doña Isabel Estapé Tous, con el número 686 de protocolo, se constituyó la comunidad de bienes denominada **"PROMOZIONA ENFERMERÍA BOADILLA C.B."**, hoy denominada **"RESIDENCIAL BOAMONTE C.B."** con NIF número E86163409, la cual tiene por objeto la construcción en régimen de autopromoción de 16 viviendas unifamiliares en Boadilla del Monte (Madrid) en la parcela RU-8.4 sita en el Sector 10 "El Pastel", finca registral 27.651 del Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte, para que los distintos comuneros o copropietarios puedan adjudicarse una vivienda UNIFAMILIAR, por un coste y calidades ventajosos respecto a los precios medios del mercado. -----

II.- **DON** ....., conoce los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Bienes, así como el objeto y fines de la misma, siendo de su interés adherirse a la Comunidad de Bienes **"RESIDENCIAL BOAMONTE, C.B."**, con la finalidad de que adquirir una cuota parte del correspondiente solar y realizar a su cargo la vivienda unifamiliar elegida.

En concreto, le corresponderá al aquí compareciente, por su cuota en el proindiviso sobre la finca registral 27.651, la vivienda unifamiliar designada como número [REDACTED].

III.- Por lo expuesto, el compareciente, según actúa. -----

=====OTORGA: =====

**PRIMERA.-** DON ....., que habiendo cumplido todos los requisitos exigidos para formar parte de la “**COMUNIDAD DE BIENES RESIDENCIAL BOAMONTE C.B.**”, se adhiere a la misma, aceptando y ratificando íntegramente por conocer su contenido, la escritura de constitución a que se ha hecho referencia en el expuesto I de la presente, así como los Estatutos incorporados a la misma.

**SEGUNDO.-** Que acepta/n y ratifica/n cuantas actuaciones (actos, contratos, etc.) han sido llevadas a cabo hasta el día de la fecha por las personas apoderadas por los miembros de la Comunidad de Bienes. En especial, el/los compareciente/s declara/n conocer y aceptar el contenido íntegro del contrato de arrendamiento de servicios suscrito con GESTILAR GESTIÓN, S.L., para la gestión de la Comunidad y de la promoción que constituye su objeto, cuyo contenido ratifica en todos sus extremos. -

**TERCERO.-** Que el/los compareciente/s en cuanto al contrato de constitución de Comunidad formalizado en la escritura a que se refiere el expositivo I de la presente, concreta/n el fin genérico a que la misma responde y también asume/n la adjudicación a su favor de la vivienda unifamiliar que se va promover por la Comunidad.

**CUARTO.-** Las disposiciones del préstamo, si lo hubiere, serán hechas directamente por los apoderados de la Comunidad de Bienes para atender hasta donde alcance a la compra de la parcela, o contra presentación de certificaciones o, en todo caso en la forma y proporción y con los requisitos y

exigencias establecidas por la entidad Prestamista, aceptando el/los compareciente/s simultáneamente abonar el importe de los intereses y demás gastos y pagos de cualquier naturaleza (Impuestos, honorarios de escrituras, etc.) que no quedan comprendidos en las correspondientes cantidades cubiertas por el préstamo bancario.-----

Por último, el/los compareciente/s manifiesta/n su conformidad con que la Comunidad de Bienes en que aquí se integra no desarrolla actividad económica a los efectos del "Impuesto sobre Actividades Económicas" e "Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Operaciones Societarias)"; sin embargo, a efectos del "Impuesto sobre el Valor Añadido" es la entidad promotora de las viviendas unifamiliares que se dicen en el otorgan "TERCERO" de la presente escritura, por cuya circunstancia como tal promotora actuará en relación con los devengos, liquidación y compensación de dicho Impuesto, aceptándose las consecuencias de todo orden que pudieran derivar de una diferente interpretación por parte de la Hacienda Pública.-----

**QUINTO.-** La presente adhesión quedará sin efecto ni valor alguno si la entidad prestamista no autorizase la concesión del préstamo a que se refiere el dispositivo CUARTO precedente, salvo que el/los aquí compareciente/s así lo decida/n y garantice/n suficientemente, a juicio de la Junta Directiva de la Comunidad, el cumplimiento de sus obligaciones por cualquier otro medio.

En todo caso, la responsabilidad y obligaciones de los comuneros prestatarios frente a la entidad prestamista será en la forma y condiciones que esta última determine para la concesión del correspondiente préstamo hipotecario. -----

El/los compareciente/s acepta/n la obligación de facilitar toda la documentación que a este fin pida la entidad bancaria para la concesión del préstamo, o que le pida cualquier administración por razón de la promoción de referencia.-----

**SEXTO.-** El/los compareciente/s manifiesta/n su consentimiento expreso a que el inmueble que le corresponde no le sea entregado hasta tanto no se encuentre al corriente de todas sus obligaciones, sin perjuicio de asumir los riesgos de los mismos y cuantos gastos y pagos le correspondan y produzcan desde que se estuviere en condiciones de poder ponerlo a su disposición.

**SÉPTIMO.- PODER.**-----

En cumplimiento de las obligaciones asumidas para adherirse a la Comunidad de Bienes de referencia, el/los compareciente/s otorga/n el siguiente poder. -----

El Presente poder, especial en cuanto a que se otorga para dar cumplimiento a los fines de la Comunidad y de los diferentes comuneros pertenecientes a la misma, pero tan amplio y bastante como en derecho se requiera y sea menester.

En consecuencia, teniendo carácter contractual se estimará vigente e irrevocable el presente poder, en tanto en cuanto la Comunidad y los diferentes comuneros en la misma integrados no hayan dado total y exacto cumplimiento a cuantas obligaciones les corresponden, debiendo tenerse por vigente, válido y eficaz por la simple manifestación -----

El/los compareciente/s otorga/n poder tan amplio y bastante se requiera y sea necesario, aún cuando se incida en la figura jurídica de la contraposición o conflicto de intereses y/o representación múltiple, a favor de las personas que a

continuación se relacionan a fin de que ejerciten sin limitación las siguientes facultades.

**APODERADOS:**

- DON FRANCISCO-JAVIER GARCÍA-VALCÁRCEL GONZÁLEZ, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en calle Lope de Vega, 47, con D.N.I.-N.I.F. número 50.837.458-Y.-----

- DON RAFAEL GIL PANIZO, mayor de edad, casado, Abogado, con domicilio a estos efectos, en Madrid, calle López de Vega, nº. 47, con D.N.I.-N.I.F. número 07.210.681-C -----

- Y DOÑA MARTA GARCIA-VALCÁRCEL GONZÁLEZ, mayor de edad, a estos efectos con domicilio en Madrid, calle Lope de Vega, 47; con D.N.I.-N.I.F. número 50.857.112-H.

-----  
**Bienes a los que se refiere el apoderamiento:** Parcela RU-8.4 sita en el Sector 10 "El Pastel" de Boadilla del Monte (Madrid), finca registral 27.651 del Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte y las fincas resultantes, por segregación, parcelación, obra nueva y división horizontal. -----

**FACULTADES MANCOMUNADAS:**-----

1) Adquirir por compra, permuta o cualquier otro título oneroso, por el precio y bajo las condiciones que estime convenientes, las finca registral 27.651 del Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte o las que de ella resulten, total o parcialmente, satisfaciendo los respectivos precios al contado o a plazos y, en su caso, constituir en seguridad de las sumas aplazadas garantías reales, incluso hipotecas, o las de carácter real que fueran

necesarias. Subrogarse en nombre del poderdante en las cargas existentes, incluso hipotecarias, con los pactos y condiciones que libremente acuerde. La compra de las mencionadas fincas se realizará a nombre de los poderdantes, en la proporción que los apoderados fijen libremente; renunciar a los derechos de tanteo y retracto.-----

2) Constituir o celebrar, reconocer, modificar, aceptar, agrupar, dividir, ceder, ratificar, extinguir o cancelar (total o parcialmente) el dominio o derechos reales; los nominados (usufructo, uso, habitación, servidumbres reales o personales, superficie, censos, prenda, hipoteca, anticresis) u otros nominados, innominados o con distinta denominación o fueren prohibiciones o limitaciones de cualquier clase.-----

3) Solicitar y tomar dinero a préstamo de personas particulares o de entidades bancarias en la cuantía que considere necesaria para la construcción de la edificación proyectada sobre el solar de referencia, presentando al efecto la documentación, tasaciones y declaraciones que proceda al fin de la tramitación de aquél, contratar dichos créditos, una vez concedidos, por capital, tipo de interés anual, plazo de entrega, inversión y cuota de amortización que libremente convenga, con cuantos pactos y condiciones sean los propuestos por la parte acreedora para formalizar las operaciones; constituir, en solvencia de los préstamos, hipoteca sobre los inmuebles a construir sobre dicho solar pudiendo pactarse la misma, si fuere preciso, en la forma que determinan los arts. 217 y 218 del Reglamento Hipotecario, tasando las fincas en lo que estime justo y prudente a los efectos de subasta en trámite de ejecución, quedando también facultados para fijar domicilio de los mandantes y verificar expresa renuncia del fuero de éstos, sometiéndose al del acreedor; recibir las entregas

del préstamo, previa la formalización de los comprobantes precisos para ello y otorgar el acta notarial justificativa de la última; solicitar el reembolso anticipado del capital de los préstamos o ampliación del capital de los mismos, ampliando la garantía hipotecaria; solicitar y aprobar la división de los préstamos concedidos, entre los distintos pisos o locales que formen los nuevos edificios, asignándoles a cada uno de ellos la cantidad por la que respondan y queden hipotecados, tanto por capital y sus intereses, como por razón del crédito supletorio para costas y gastos en su caso, rembolsar los créditos concedidos y sus intereses en los plazos correspondientes al cuadro de amortización que la parte acreedora establezca o en las que posteriormente se acuerden.-----

-----

4) Imponer o dejar de imponer las servidumbres que crea procedentes y afecten a las fincas del poderdante, ya con carácter de activas o pasivas sobre las propias fincas o ajenas, pudiendo liberar las mismas de las referidas cargas reales, en el modo y forma que estime oportuno.-----

5) Formalizar declaraciones de obra nueva en régimen de propiedad horizontal directamente por auto-promoción o con adjudicación ab initio, fijando las normas por las cuales se regirá la comunidad de propietarios; describir las fincas individuales procedentes de las expresadas divisiones materiales; fijar cuotas y porcentajes de valoración y, en definitiva, ejercitar en orden a los actos principales indicados, cuantas otras facultades podría realizar por sí mismo el poderdante, sin limitación, ni exclusión alguna como si del mismo se tratase, firmando a dichos efectos, los documentos públicos y privados que fueren precisos. -----

6) Realizar actos formales de constatación de disolución total o parcial de

la Comunidad y actos determinativos de los elementos de la división horizontal de titularidad de cada uno de sus miembros.-----

7) Pagar y cobrar cualesquiera cantidades; abrir, continuar, disponer y cancelar cuentas corrientes, de crédito o ahorro, en Bancos y Cajas de Ahorro, que deberán de girar bajo la denominación "RESIDENCIAL BEAMONTE C.B.", llevando a cabo cuanto permita la práctica bancaria que motive cargos y abonos en la cuenta; girar, descontar, negociar, librar, avalar, aceptar, endosar, pagar, cobrar y protestar letras de cambio y cualesquiera otros documentos de crédito o giro; prestar, solicitar, constituir, exigir y cancelar, fianzas, depósitos y avales, en cualesquiera Oficinas, Organismos, Entidades, Bancos y cajas de Ahorro.-----

8) Constituir avales o afianzamientos en nombre del poderdante, con o sin garantía real de las fincas de referencia, ante Bancos, Cajas de Ahorro y demás entidades públicas o privadas, destinadas a la adquisición del solar o a la construcción de los distintos pisos, anejos y locales en las fincas de referencia.-----

9) Celebrar contratos de ejecución de obras con empresas constructoras, fijando el precio y las condiciones que estime oportunas, así como recibir de estas, una vez finalizadas las obras, toda la documentación y material relativo a las mismas y todo lo necesario para el acceso y utilización de los inmuebles. -  
-----

10) Otorgar y suscribir cualesquiera documentos públicos o privados que sean necesarios o convenientes para el ejercicio de las facultades mancomunadas incluidas en el presente apoderamiento, y, en general, realizar cuantos actos, contratos y operaciones que se hallen comprendidos dentro de



la más amplia interpretación de las facultades conferidas en esta escritura.--

**FACULTADES SOLIDARIAS:**-----

a) Solicitar y obtener todo tipo de licencias, autorizaciones, calificaciones y permisos del Ayuntamiento, Comunidad Autónoma y cualesquiera otros Organismos o Administrativos, así como realizar cuantas cesiones de viales o terreno sean necesarios para la urbanización y construcción de la finca, suscribiendo los compromisos urbanísticos relativos a la edificación que estime conveniente. -----

b) Contratar cualesquiera clase de servicios y suministros, tales como teléfono, agua, gas, electricidad, etc.-----

c) Hacer, practicar, recurrir y contestar cualesquiera notificaciones y requerimientos, así como pedir copias autorizadas de cualesquiera escrituras relacionadas con las fincas reseñadas y su edificación. -----

c) Reclamar, percibir, pagar, compensar, renunciar y transigir sobre las cantidades a que pueda tener derecho por expropiaciones, actuaciones urbanísticas o cualquier otro concepto, y por cualquier motivo o título con relación a la titularidad de la finca, llevando a cabo cualquier actuación urbanística que proceda, tanto si afecta a la calificación del suelo como a volumen de edificabilidad, retranqueo, fachadas, cesión de viales, compensaciones, etc., ante los organismos o personas competentes; y, a tales efectos, impugnar y liquidar toda clase de cuentas pendientes, convenir formas o modos de pago, dar recibos, hacer abonos y pagos legítimos, recabando o dando justificaciones y, en general, toda actuación que redunde en interés del poderdante.-----

d) Comparecer ante cualquier autoridad, Juzgado, Magistratura,

Tribunales, Centros y Oficinas de cualquier grado o jurisdicción, Ayuntamiento o cualquier otra entidad o corporación, solicitar licencias de obras, de apertura o cualquier otra necesaria en orden al funcionamiento de las edificaciones y sus elementos, tramitar documentos urbanísticas, en especial estudios de detalle, formular denuncias, reclamaciones, presentar súplicas y recursos de todo orden; promover, seguir y terminar juicios civiles, penales, laborales o de otra clase, expedientes y recursos administrativos, gubernativos, económico-administrativos y contencioso-administrativos si procedieran,; presentar para todo ello los escritos, avales y pruebas que crean convenientes, recibiendo notificaciones de las resoluciones que recaigan, interponiendo, contra las que considere lesivas, toda clase de recursos, incluso el de casación; se someta a competencia, tache y recuse escritos y peticiones, absuelva posiciones, haga comparencias personales, declaraciones juradas o simples, efectúe confesiones en juicio, se avenga o no en conciliaciones y desista o se separe de las demandas o recursos interpuestos; conferir poderes a procuradores y letrados de su libre elección, con las facultades del poder general para pleitos y causas, y las especiales del procedimiento que hayan de utilizarse.-

e) Contratar con cualesquiera personas, físicas o jurídicas, la gestión o administración de la Comunidad, la prestación de servicios en general o la aportación de los materiales o suministros que sean necesarios para la construcción de los distintos inmuebles sobre las fincas de referencia.

f) Concertar cualquier tipo de seguros con la Compañía que libremente elija, bajo los pactos y condiciones que libremente determine, firmando la documentación pública o privada que sea procedente; así como denunciar y rescatar la póliza cuando lo estime conveniente, sustituyéndola o no por otra.

g) Encargar proyectos y estudios de todo tipo a arquitectos, aparejadores, ingenieros y demás técnicos y facultativos competentes, así como modificar o subsanar los mismos, o ratificar encargos realizados anteriormente, así como encargar la dirección de las obras y, en general, todo lo relacionado con las licencias pertinentes para la construcción de los pisos, anejos, locales, instalaciones, urbanizaciones y cerramiento a realizar sobre las fincas de referencia. -----

h) Convocar, en el transcurso de la construcción, las asambleas y reuniones de la Comunidad de Propietarios, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, reformada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, así como convocar la primera asamblea de la Comunidad una vez finalizada la edificación y contratar, al menos provisionalmente, por un período máximo de tres meses, en nombre y por cuenta de la Comunidad, Administrador de Fincas, Conserje y Empresa de Servicios-----

Facultar expresamente a DON FRANCISCO-JAVIER GARCÍA-VALCÁRCEL GONZÁLEZ, RAFAEL GIL PANIZO y DOÑA MARTA GARCIA-VALCÁRCEL GONZÁLEZ, para que cualquiera de ellos indistintamente puedan formalizar la adhesión de nuevos comuneros y la formalización de los contratos de adjudicación de las viviendas, con las cláusulas y pactos que tengan por conveniente y todo aquello que sea anexo o complementario, incluso los documentos de aclaración, rectificación o subsanción que correspondan.

**INTERPRETACIÓN Y AUTOCONTRATO.-** Las anteriores facultades

deberán ser interpretadas de la manera más amplia, en cuanto esa interpretación responda al cumplimiento de los fines de la Comunidad y de sus diferentes miembros, y se entienden concedidas a los apoderados, aún cuando éstos intervengan representando a todos o a varios comuneros o contraten en nombre propio y representando simultáneamente a ellos o tengan, por sí o por otro u otros, directa o indirectamente, en el acto o negocio de que se trate, intereses comunes, paralelos, convergentes, divergentes o contrapuestos con los ^del/de los poderdante/s, o sea, aún cuando se incida en la figura jurídica de la autocontratación o de la plurirepresentación, que salva y consiente desde ahora y para el caso o momento en que pudieran producirse. -----

**IRREVOCABILIDAD.-** La totalidad de los negocios jurídicos contenidos en esta escritura y en la de escritura de constitución de la Comunidad, tienen carácter irrevocable, especialmente lo referente a la obligación de pago contraída por ^el/los compareciente/s y los poderes conferidos. -----