

## **ANEXO III- EL CONTRATO SE ADAPTARÁ A 1, 2, 3 Ó 4 PARCELAS**

### **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE PARCELAS DE USO DOTACIONAL PRIVADO DESTINADO A ESTACIONES DE SERVICIO**

En Madrid, a [fecha]

#### **LAS PARTES**

- I. De una parte, la JUNTA DE COMPENSACIÓN PARQUE DE VALDEBEBAS, domiciliada en la calle Camino de Sintra s/n, 28050, Madrid, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, y con CIF V-84368372.

Se halla representada en este acto por D. David Martínez Montero, mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. número 50.842.971, y con domicilio a estos efectos en la calle Camino de Sintra s/n, 28050, Madrid, en su calidad de Gerente de La Junta de Compensación. A esta parte se la denominará, en lo sucesivo e indistintamente, la “**Junta de Compensación**” o el “**Vendedor**”.

- II. De otra parte, la sociedad [...], domiciliada en [...], inscrita en [...], y con CIF [...].

III.

Se halla representada en este acto por D. [...], mayor de edad, de nacionalidad [...], con D.N.I. número [...], y con domicilio a estos efectos en [...], en su calidad de [...].

A esta parte se la denominará en lo sucesivo el “**Comprador**”.

El Comprador y el Vendedor serán en lo sucesivo denominados conjuntamente como las “**Partes**”

#### **EXPONEN**

- I. El Consejo Rector de la Junta de Compensación Parque de Valdebebas ha decidido mediante acuerdo adoptado en fecha 2 de junio de 2011 iniciar el proceso de venta de las siguientes parcelas integradas en el desarrollo urbanístico del municipio de Madrid U.S.4.01 “Ciudad Aeroportuaria - Parque de Valdebebas”, del Proyecto de Reparcelación elaborado por la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid el 25 de noviembre de 2009 e inscrito en los Registros de la Propiedad de Madrid el 18 de noviembre de 2010 (el “**Proyecto de Reparcelación**”):

- DOP.01

*Superficie:* 2.501,00 m<sup>2</sup>

*Uso:* DOTACIONAL PRIVADO (Estación de Servicio)

*Edificabilidad prevista:* 625,00 m<sup>2</sup>

*Descripción y linderos:* las que constan en la certificación registral adjunta como **Anexo 1.**

- DOP.02  
*Superficie:* 2.500,01 m<sup>2</sup>  
*Uso:* DOTACIONAL PRIVADO (Estación de Servicio)  
*Edificabilidad prevista:* 625,00 m<sup>2</sup>  
*Descripción y linderos:* las que constan en la certificación registral adjunta.
  
- DOP.03  
*Superficie:* 2.454,21 m<sup>2</sup>  
*Uso:* DOTACIONAL PRIVADO (Estación de Servicio)  
*Edificabilidad prevista:* 625,00 m<sup>2</sup>  
*Descripción y linderos:* las que constan en la certificación registral adjunta.
  
- DOP.04  
*Superficie:* 2.508,12 m<sup>2</sup>  
*Uso:* DOTACIONAL PRIVADO (Estación de Servicio)  
*Edificabilidad prevista:* 625,00 m<sup>2</sup>  
*Descripción y linderos:* las que constan en la certificación registral adjunta.

En adelante, la Parcela DOP.01, la Parcela DOP.02, la Parcela DOP.03 y la Parcela DOP.04 serán conjuntamente denominadas las "**Parcelas**".

Se adjunta como **Anexo 2** un plano de las Parcelas.

- II. Tal y como se deriva del acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación de fecha 29 de noviembre de 2006 (certificación del cual se adjunta al presente contrato como **Anexo 3**), la Junta de Compensación se ha reservado las Parcelas en el Proyecto de Reparcelación. Mediante la enajenación de las Parcelas, la Junta de Compensación tiene previsto obtener recursos económicos para hacer frente a las obligaciones financieras asumidas al objeto de realizar las obras de urbanización de los terrenos que integran el sector donde las Parcelas se ubican.
  
- III. La Junta de Compensación ha llevado a cabo una subasta para la transmisión a favor de un tercero de las Parcelas, en el que se ha invitado a participar a aquellos operadores de establecimientos de suministro de combustible y carburantes, así como a potenciales inversores que pudieran resultar interesados en la adquisición de las Parcelas.

A resultas del proceso de selección de las propuestas presentadas en el marco de dicha subasta, la Junta de Compensación, ha decidido enajenar a [...] las Parcelas, en base a la oferta vinculante y definitiva presentada por el Comprador con fecha [...] (la "**Oferta**"). Una copia de la Oferta se adjunta como **Anexo 4** de este contrato.

- IV. El Comprador está interesado en adquirir las Parcelas de acuerdo con la Oferta referida en el expositivo anterior, y manifiesta que cuenta con la capacidad financiera necesaria para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente contrato en las condiciones descritas en la Oferta que ha resultado adjudicataria.

- V. Ambas Partes hacen constar que el compromiso de transmisión que se instrumenta en el presente contrato se encuentra sometido a que la compraventa sea ratificada por la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- VI. En virtud de todo lo anterior, la Junta de Compensación y el Comprador han acordado formalizar el presente contrato de compraventa, el cual se registrará por las siguientes

## CLÁUSULAS

### 1. OBJETO

#### 1.1 Objeto de la compraventa

Por el presente contrato la Junta de Compensación se compromete a vender y el Comprador se compromete a comprar, como cuerpo cierto, las Parcelas de resultado descritas en el expositivo I anterior, todo ello sujeto a los términos establecidos en el presente contrato.

#### 1.2 Estado de las Parcelas

En el momento de la transmisión de las Parcelas, que tendrá lugar con el otorgamiento de la escritura pública, éstas deberán tener las siguientes características:

- (i) La superficie, edificabilidad y usos indicados en el expositivo I, con las demás características urbanísticas previstas en el planeamiento aplicable a las Parcelas, que el Comprador declara conocer.
- (ii) Libres de arrendatarios y otros ocupantes.
- (iii) Libre de gastos y costes de urbanización para el Comprador, viniendo obligado el Vendedor a terminar las obras de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización.
- (iv) Libres de cargas y servidumbres a excepción de:
  - (1) las afecciones fiscales legalmente establecidas, obligándose el Vendedor al cumplimiento de las obligaciones, cargas y gastos que garantizan dichas afecciones, asumiendo cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento de las mismas; y
  - (2) aquellas servidumbres de paso o instalaciones de luz, agua, electricidad, comunicaciones, gas y alcantarillado que resulten necesarias para la urbanización del Sector.
- (v) Al corriente de pago de gastos e impuestos.

Los tributos, tasas, y demás gastos que correspondan a periodos no concluidos antes de la entrega se prorratearán entre el Comprador y el Vendedor en proporción a los días de cada periodo durante los cuales una y otra Parte haya sido propietaria de las Parcelas.

### 2. PRECIO

#### 2.1 Precio

El precio conjunto de la compraventa de las Parcelas es de [...] euros (el "Precio"), más el IVA correspondiente al tipo del 18% que asciende a [...] euros, es decir, un total de [...] euros.

## 2.2 Pago del Precio

El Precio establecido en la cláusula anterior será satisfecho por el Comprador al Vendedor de la siguiente forma:

- (i) El Comprador entrega al Vendedor en este acto la cantidad de [...] euros, esto es un 15% del Precio, más el correspondiente IVA (por importe de [...] euros), mediante dos cheques bancarios, uno correspondiente al precio y otro correspondiente al IVA por importes totales de [...] euros y [...] euros, respectivamente; copia del cual se adjunta al presente como **Anexo 5**, otorgando el Vendedor la más eficaz carta de pago salvo buen fin.
- (ii) El 85% del Precio restante, más el correspondiente IVA, será abonado por el Comprador al Vendedor mediante dos cheques bancarios, uno correspondiente a la parte del precio y otro a la parte del IVA, en el momento de otorgamiento de la Escritura de Compraventa, antes del día 30 de noviembre de 2011.

## 2.3 IVA

Las Partes manifiestan que la operación de venta de las Parcelas se encuentra sujeta y no exenta de IVA dado que en el momento en el que tenga lugar la puesta a disposición de las mismas en favor del Comprador habrán finalizado las obras de urbanización de las mismas o al menos se encontrarán en un nivel de desarrollo suficiente a efectos de lo señalado en el artículo 20.Uno 20º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora de dicho impuesto (en lo sucesivo, la "Ley del IVA").

No obstante lo anterior, en el supuesto de que la transmisión de las Parcelas pudiese encontrarse sujeta y exenta de IVA, el Vendedor desea manifestar que (i) es sujeto pasivo de IVA, y que (ii) renuncia expresamente a la exención, si ésta fuera de aplicación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Dos de la Ley de IVA y el artículo 8º del Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del IVA. El Comprador manifiesta ser sujeto pasivo del IVA, que actúa en el ejercicio de sus actividades empresariales, con derecho a deducción total del IVA soportado por dicha adquisición, a los efectos legalmente oportunos. Ambas Partes desean señalar que el presente contrato sirva de comunicación fehaciente a los efectos legales y reglamentarios expresados, tanto del hecho de la renuncia por el Vendedor como de la manifestación habilitante para la renuncia por parte del Comprador, comprometiéndose las Partes a reiterar ambas manifestaciones, en caso de que sea necesario, en la Escritura de Compraventa.

## 3. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA

### 3.1 Escritura de Compraventa

Una vez firmado el presente contrato y entregado el importe correspondiente al 15 % del precio fijado, antes del 30 de noviembre de 2011, el Vendedor citará al Comprador ante el notario que designe el Comprador y que le notifique al Vendedor, proponiéndole una fecha dentro de un

plazo mínimo de quince días naturales y máximo de treinta días naturales desde la notificación de la citación al otorgamiento de la escritura de compraventa (en lo sucesivo, la “**Escritura de Compraventa**”).

### **3.2 Transmisión de la propiedad y entrega de las Parcelas**

Con el otorgamiento de la Escritura de Compraventa se producirá la entrega de las Parcelas y la transmisión de la propiedad de las Parcelas al Comprador de acuerdo con el artículo 1.462 del Código Civil.

Las Partes acuerdan que el Comprador tomará posesión y aceptará las Parcelas en el estado en que sean entregadas por el Vendedor, no viniendo obligada la Junta de Compensación a llevar a cabo ni asumir los gastos de actuación alguna sobre dichas Parcelas, salvo lo dispuesto en este contrato y excluyéndose la obligación de saneamiento a cargo del Vendedor por vicios, defectos y gravámenes ocultos de las Parcelas.

### **3.3 Situación de las Parcelas hasta la entrega**

Hasta el momento en que se produzca la entrega de las Parcelas mediante la Escritura de Compraventa, el Vendedor conservará la titularidad y la posesión de las mismas.

Cualesquiera actos de tenencia (catas, estudios, prospecciones, revisiones u otros) que pudiera llevar a cabo el Comprador en las Parcelas precisarán de la autorización expresa del Vendedor.

### **3.4 No formalización de la Escritura de Compraventa.**

En caso de que no se otorgue la Escritura de Compraventa antes del día 30 de noviembre de 2011, por incumplimiento de alguna de las partes, el presente contrato quedará resuelto y las Partes tendrán los derechos y obligaciones que se describen en la cláusula 4 siguiente.

## **4. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

### **4.1 Causas de resolución**

El presente contrato quedará resuelto en caso de incumplimiento de la obligación de otorgar la Escritura de Compraventa de acuerdo con lo establecido en la cláusula 3.4 anterior.

A estos efectos se considerará incumplimiento siempre que la escritura de compraventa no haya quedado formalizada antes del 30 de noviembre de 2011.

### **4.2 Consecuencias de la resolución del contrato por incumplimiento**

- (i) Si el no otorgamiento de la Escritura Pública se debiera al incumplimiento del Vendedor, éste deberá devolver al Comprador en el plazo máximo de diez días el doble del precio recibido (conforme al artículo 1.454 del Código Civil) y de acuerdo con la cláusula 2.2,

más el IVA correspondiente, no pudiendo en este caso las Partes exigirse ninguna penalidad, indemnización o cantidad alguna por cualquier concepto; o

- (ii) Si por el contrario, el no otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa se debiera al incumplimiento del Comprador, la Junta de Compensación tendrá derecho a retener el importe del 15% del Precio pagado a cuenta por el Comprador en la firma del presente contrato en concepto de cláusula penal, renunciando desde ahora el Comprador a impugnar la cuantía o procedencia de dicha penalización o a reclamar judicial o extrajudicialmente su moderación. El contenido de la presente cláusula deberá entenderse sin perjuicio de la facultad de la Junta de Compensación de exigir el cumplimiento del presente contrato o instar la resolución del mismo, en ambos casos con la indemnización de los daños y perjuicios que proceda y en exceso del importe del 15% pactado como cláusula penal.

## 5. GASTOS E IMPUESTOS

Serán de cuenta del Vendedor todos los impuestos, tasas, tributos y demás gastos que se deriven de la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y ejecución de las Parcelas

Salvo disposición en contrario en el presente contrato, cada Parte correrá con sus propios costes y gastos incurridos por la preparación y celebración de este contrato.

Los gastos notariales derivados del otorgamiento de la Escritura de Compraventa serán asumidos por el Comprador. Todos los impuestos derivados de la celebración, cumplimiento, ejecución e inscripción de la Escritura de Compraventa serán por cuenta del Comprador.

## 6. CONFIDENCIALIDAD

Las Partes se comprometen a tratar como información secreta y confidencial este contrato y todo la información o documentación que durante la duración de este contrato las Partes se intercambien para el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, con independencia de que la misma haya sido identificada como confidencial o no (la "Información Confidencial"), así como a no revelar dicha Información Confidencial salvo que su revelación se requiera legalmente, ni a usar la Información Confidencial fuera del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte. A menos que las Partes lo autoricen expresamente, la confidencialidad de la Información Confidencial deberá ser mantenida de manera indefinida.

## 7. COMUNICACIONES

### 7.1 Forma

Toda comunicación entre las Partes relativa al contrato deberá hacerse por escrito, ya sea por correo, telefax o correo electrónico enviados a las direcciones indicadas en el siguiente apartado.

## 7.2 Direcciones

A efectos de comunicaciones las Partes designan las siguientes direcciones:

### La Junta de Compensación:

- Domicilio: Camino de Sintra s/n, 28050 Madrid
- Atención: D. David Martínez Montero
- Fax: 91 350 55 42
- Correo Electrónico: [gerencia@valdebebas.es](mailto:gerencia@valdebebas.es)

### Comprador:

- Domicilio: [...]
- Atención: [...]
- Fax: [...]
- Correo Electrónico: [...]

## 7.3 Cambio de dirección

Toda comunicación enviada a las direcciones que constan en el apartado precedente se entenderá correctamente efectuada, excepto si el destinatario hubiera previamente notificado a la contraparte un cambio de dirección con una antelación mínima de quince días naturales y por correo certificado.

## 8. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente contrato está sometido a la ley española.

Las Partes, con renuncia expresa a cualquier fuero que les pudiera corresponder, se someten expresamente a los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid para la resolución de cualquier posible conflicto que pudiera surgir entre ellas sobre la interpretación, validez, eficacia, ejecución o resolución del presente contrato.

Como expresión de su consentimiento, las Partes firman los dos ejemplares en que se formaliza el presente contrato, en el lugar y la fecha indicados en el encabezamiento

LA JUNTA DE COMPENSACIÓN  
PARQUE DE VALDEBEBAS

[B]  
P.p.

P.p.

---

D. David Martínez Montero

---

Nombre del firmante

## LISTADO DE ANEXOS

- **ANEXO 1:** Certificaciones registrales de las parcelas objeto de compraventa
- **ANEXO 2:** Plano de las Parcelas.
- **ANEXO 3:** Certificación del acuerdo de reserva de las Parcelas en asamblea general de fecha 29 de noviembre de 2006.
- **ANEXO 4:** Oferta del Comprador.
- **ANEXO 5:** Cheque relativo al pago del 15% del Precio por el Comprador.