



Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante

## CONCURSO PÚBLICO PARA LA ADJUDICACION DE DERECHOS DE USO DE 57 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL PORTON

### ANEXO VII

**MODELO DE CONTRATO PRIVADO PARA LAS SEGUNDAS TRANSMISIONES DE  
CESIÓN DEL DERECHO EXCLUSIVO DE USO Y DISFRUTE DE LA PLAZA DE GARAJE  
Nº \_\_\_\_ EN LA PLANTA \_\_\_\_, DEL APARCAMIENTO “EL PORTON” EN EL CASCO  
ANTIGUO DE ALICANTE.**

En Alicante, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_

#### REUNIDOS

De una parte, en concepto de CEDENTE, D. \_\_\_\_\_,  
de la otra, en concepto de CESIONARIO, D./ Dña \_\_\_\_\_,  
mayor de edad, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, de  
Alicante, y D.N.I. nº \_\_\_\_\_.

#### INTERVIENEN

El primero lo hace en nombre y representación del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, como Presidente.

El segundo lo hace en su propio nombre y derecho, en adelante Cesionario/a.

Los comparecientes se reconocen mutuamente plena capacidad legal para suscribir el presente contrato y al efecto,

#### EXPONEN

1º.- Que el aparcamiento denominado “El Portón” ubicado en la calle Teniente Daoiz, está incluido en el inventario de Bienes del Patronato. El citado aparcamiento incluye cuatro plantas de estacionamiento con un total de 105 plazas de garaje, aunque solo dos plantas con un total de 55 plazas, son objeto del concurso de adjudicación de derechos de uso, al reservarse el Patronato las plantas de los niveles 2 y 3, con 50 plazas, para su arrendamiento a residentes del Casco Antiguo con bajos niveles de ingresos.

Las plazas de garaje a ceder quedan reseñadas en la escritura de obra nueva otorgada en Alicante el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, ante el Notario de Alicante D. Francisco Benitez \_\_\_\_\_, y con el número de Protocolo \_\_\_\_\_.



En la referida escritura se recoge la cuota indivisa correspondiente a cada plaza de garaje, conforme a la cual se repartirán los gastos a que se hace referencia en el presente documento. La cuota se ha calculado en función de la superficie real de cada plaza.

2º.- Que el/la Cesionario/a con fecha ha suscrito un Documento de Reserva con el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante en fecha \_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_, el cual le confería los derechos exclusivos sobre la plaza nº \_\_ de la Planta \_\_, con una superficie de \_\_\_\_ m2 y un coeficiente de participación en el conjunto del \_\_\_\_ %, del aparcamiento a que se hizo referencia en el expositivo anterior.

3º.- Que el/la Cesionario/a está interesado en la cesión a su favor del derecho de uso y disfrute, durante un periodo improrrogable de 50 años contados desde la formalización del presente documento, de la Plaza de Garaje Número y Planta, arriba reseñada.

4º.- Que la citada cesión se otorga en atención a las circunstancias personales de el/la anterior, dada su condición de residente / propietario / trabajador, etc., en Alicante.

Esta cesión se otorga por el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, por medio del presente documento, conforme a las Bases reguladoras aprobadas por la Junta General del Patronato, en sesión celebrada el \_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_, y que ambas partes declaran conocer y aceptan en su integridad, figurando como anexo inseparable de este contrato.

## CONDICIONES

**PRIMERA.- Objeto.-** El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante OTORGA a favor de el/la Cesionario/a que la acepta, LA CESIÓN DEL USO Y DISFRUTE EXCLUSIVO durante el período mencionado en el hecho exponente tercero de la plaza de garaje descrita anteriormente.

Dicha cesión, confiere a su titular el derecho exclusivo al uso y disfrute de la plaza de garaje indicada en el expositivo tercero, conforme a su específico destino de aparcamiento de vehículos automóviles; así como al uso y disfrute igualmente conforme al referido destino y en conjunto con el resto de titulares de plazas de garaje, de los accesos y pasos, zonas de tránsito y maniobras, servicios e instalaciones comunes o generales del aparcamiento a que se hace referencia en el expositivo 1º de este contrato, destinado a tal fin por la cedente, y todo ello conforme al presente contrato y Estatutos de la Comunidad de Usuarios que se unen a este contrato parte inseparable, debidamente firmado por las partes.



En este acto EL CEDENTE que interviene en nombre y representación del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, entrega la posesión efectiva de la citada plaza de garaje, entregándole así mismo las llaves de entrada y salida del mismo, recibíéndolas el Cesionario a su plena satisfacción.

**SEGUNDA.** El plazo de duración de la presente cesión, es el de CINCUENTA AÑOS computados desde el día de la formalización del presente documento.

**TERCERA.- Precio.-** Como contraprestación se fija un precio de \_\_\_\_\_ euros más el 18% de I.V.A. (un total de \_\_\_\_\_ euros), consecuencia de calcular la superficie de la plaza por el precio m2 fijado en las bases, mediante ingreso a favor de patronato municipal de la vivienda de Alicante en la cuenta \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago.

**CUARTA.-** El cesionario se compromete y obliga a destinar la plaza de garaje objeto de la cesión EXCLUSIVAMENTE A APARCAMIENTO DE VEHICULOS, y no podrá hacer modificación alguna en la plaza asignada ni en las zonas o instalaciones generales. Asimismo, los titulares de la presente cesión tendrán las obligaciones y derechos que figuran en la cláusula 17 de las Bases anexas.

A. No realizar obras de cualquier naturaleza o índole, sean temporales o fijas, en las plazas de garaje o en los espacios comunes destinados a accesos, pasos, zonas de tránsito y maniobras, servicios e instalaciones comunes o generales del aparcamiento.

B. Las zonas comunes de paso, maniobras y circulación mencionadas en el apartado anterior deberán utilizarse exclusivamente para su fin específico, prohibiéndose estrictamente el estacionamiento en ellas o la realización de cualquier acción que conlleve o genere un impedimento para la utilización de estas zonas comunes por los demás propietarios, o cesionarios.

C. Se prohíbe asimismo la instalación, manipulación o almacenamiento en las plazas de garaje y en las mencionadas zonas comunes de cualquier tipo de maquinaria, material, enseres y, en general, de todas aquellas sustancias nocivas, pestilentes, peligrosas o insalubres.

D. Se obliga a destinar única y exclusivamente la plaza de garaje a su destino de aparcamiento de vehículos, quedando prohibido cualquier otro uso así como el cierre de las plazas o el estacionamiento de vehículos que sobrepasen, por cualquiera de sus lados, las dimensiones de las plazas de garaje objeto de cesión.

E. Se obliga a mantener y conservar las plazas y elementos comunes del aparcamiento en perfectas condiciones de funcionamiento en todos sus elementos, servicios e instalaciones, incluyéndose la limpieza, seguridad y vigilancia del mismo, costeando en la proporción que les corresponda los gastos que ello origine.

F. Se obliga a contribuir en la proporción que les corresponda al pago de los suministros, gastos de cualquier naturaleza que se deriven del funcionamiento



del edificio, así como al pago de los tributos, tasas, exacciones e impuestos que graven el inmueble y su explotación.

G. Se obliga a participar en la proporción respectiva en el coste de las obras de mejora en los elementos, servicios e instalaciones comunes que pudieran ejecutarse y que requerirán siempre autorización municipal.

**QUINTA.-** El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante se reserva la facultad expresa de instalar en las zonas comunes del aparcamiento cualesquiera máquinas expendedoras de productos, publicidad estática o visual, así como rótulos o anuncios de toda clase, siempre que no se impida o dificulte el acceso o circulación de vehículos.

Igualmente se reserva el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante la facultad de gravar las plazas de garaje y las zonas comunes con servidumbres de cualquier tipo, así como la de instalar toda clase de conducciones y tuberías, y la de realizar cualquier tipo de obras en las mismas, siempre que no impidan o dificulten el acceso o circulación de vehículos.

Asimismo, el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante se reserva el derecho de destinar la superficie equivalente y correspondiente a varias plazas de garaje para cualquier tipo de actividad municipal distinta del propio del estacionamiento de vehículos. Tales actividades no podrán menoscabar, limitar o impedir la utilización de las demás plazas de garaje por sus cesionarios.

El cesionario deberá de permitir, sin derecho por su parte a reclamación alguna, en todo caso la realización de cuantas obras de instalación, mantenimiento y reparación fueren convenientes o necesarias en relación a los elementos e instalaciones a que refiere la presente cláusula.

**SEXTA.-** El cesionario podrá transmitir por negocio jurídico intervivos o mortis causa, los derechos de utilización de las plazas de garaje objeto de Cesión, a terceras personas, siempre que reúnan las condiciones establecidas en las Bases y ello por un periodo máximo equivalente al tiempo que reste hasta la finalización de la cesión. Para que dicha transmisión sea válida y obligue al Patronato cedente, será necesario que la misma se ajuste a derecho, que se acredite en legal forma y que se comunique fehacientemente a dicho Organismo Autónomo en el plazo máximo de los quince días siguientes a que aquella se lleve a cabo. El nuevo cesionario de la plaza se subrogará en todos cuantos derechos y obligaciones sean inherentes a la cesión. Queda expresamente prohibido el arrendamiento o la subcesión de las plazas de aparcamiento.

El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante llevará un completo y exhaustivo Libro de Registro de Titulares de las Plazas de Garaje del Aparcamiento de “El Portón”, en donde además de registrar la titularidad en cada momento de las plazas, se inscribirán todas aquellas cargas y afecciones que sobre las mismas se constituyan, facilitando el estado concreto de cada una de las plazas a los terceros que lo soliciten.



Junto a esta cesión, y como anexo inseparable del mismo las partes firman los Estatutos de la Comunidad de Usuarios del aparcamiento “El Portón”, y las Bases que regulan la adjudicación de este derecho de uso, manifestando el beneficiario de la presente Cesión conocer y aceptar íntegramente el contenido de los mismos.

En caso de transmisión, el nuevo titular deberá hacer expresa manifestación de conocimiento y acatamiento de los Estatutos de la Comunidad de Usuarios del Aparcamiento y demás disposiciones que en su desarrollo se dicten.

En todo caso, además de la obligación de comunicar la transmisión al Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante y a la Comunidad de Usuarios, el titular de la misma se obliga al abono de los gastos derivados de la plaza de garaje de la que sea cesionario hasta la notificación fehaciente de la transmisión a la Comunidad de Usuarios.

**SEPTIMA.-** En virtud del presente contrato y conforme a las disposiciones contenidas en los Estatutos de Comunidad anexos, el titular se obliga:

A). - A integrarse en la Comunidad de Usuarios del aparcamiento desde este momento, acatando y cumpliendo los referidos Estatutos, así como las disposiciones o acuerdos que en su aplicación dicte dicha Comunidad o el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

A tal efecto, el Cesionario da su consentimiento al Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante para la constitución y puesta en marcha de la Comunidad de Usuarios.

La Comunidad de Usuarios, que se regirá por los referidos estatutos anexos, por lo que se establezca en las correspondientes escrituras de obra nueva y subsidiariamente por la Ley de Propiedad Horizontal, se obliga a contratar los servicios de un administrador, cuyo cargo deberá recaer en Administrador de Fincas Urbanas colegiado sin que pueda percibir por sus servicios tarifas superiores a las autorizadas por el Colegio Oficial de Alicante.

B). - A pagar en la forma determinada en dichos Estatutos todos los gastos relacionados con el uso del aparcamiento, y llevar a efecto las operaciones de conservación y mantenimiento del mismo.

La cuota inicial para el primer año, será estimada y propuesta en la primera Asamblea constituyente de la Comunidad de Usuarios, calculada prorrateando los costes y gastos reales, incluidos los fiscales y seguro.

El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante podrá imponer la realización de las obras de reparación o conservación que fueran necesarias para mantener en buen estado de conservación el edificio en que se integran las plazas de garaje, previo informe Técnico relativo a las mismas, que pondrá a disposición a la Junta de Usuarios, junto con un presupuesto estimativo del coste de las obras de conservación o reparación que fuese necesario realizar.



Si transcurridos sesenta días desde que el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante hubiera notificado a la Comunidad de Usuarios, la necesidad de ejecución de las referidas obras, acompañando el Informe y Presupuesto estimativo indicados, sin que se hubiese acordado la reparación, dicha Corporación contratará y ejecutará por cuenta y cargo de la Comunidad de Usuarios, las obras referidas.

**OCTAVA.-** El titular conoce y acepta íntegramente el contenido de los Estatutos por los que ha de regirse la futura Comunidad, de los que se entrega en este acto una copia que firmada por el mismo, se une como anexo inseparable al presente contrato, tal y como anteriormente se hizo constar.

**NOVENA.-** Tal y como establece la legislación en vigor, en materia impositiva, el cesionario del derecho de uso de cada plaza será el sujeto pasivo del Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles (IBI), que le será girado anualmente por el Ayuntamiento de Alicante en los plazos establecidos.

**DECIMA.-** El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante abonará a la Comunidad de Usuarios la parte del gasto común que, conforme a los indicados Estatutos, le corresponda por las plazas de garaje no cedidas, que podrán ser arrendadas libremente por aquel. Asimismo durante todo el tiempo de la cesión, podrá libremente hipotecar éstas, debiendo en cualquier caso hacer expresa constancia al acreedor hipotecario, si lo hubiere, de las cesiones que, como la presente, haya previamente concertado.

**DECIMO PRIMERA.-** El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante se reserva la facultad expresa de poder dejar sin efecto la presente cesión antes de su vencimiento si así lo justificasen cualesquiera razones de interés público, debiendo resarcir a los cesionarios de todo daño o perjuicio que a los mismos se les irrogase por tal circunstancia.

**DECIMO SEGUNDA.-** El incumplimiento por parte del cesionario de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente documento, dará lugar a la finalización de la cesión, pudiendo el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante ejecutar por sí el lanzamiento.

**DECIMA TERCERA.-** El presente contrato privado podrá ser elevado a público a petición de cualquiera de las partes, siendo los gastos e impuestos derivados de su formalización de cuenta y cargo del que lo solicite.

**DECIMO CUARTA.-** A los efectos de notificaciones y requerimientos, se fija como domicilio de las partes el que figura en el presente documento.



**DECIMO QUINTA.-** Al término de la cesión, el titular de la misma entregará al Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante en perfecto estado de conservación (a excepción del menoscabo que se produzca en esta por el normal transcurso del tiempo) y libre de cualquier carga o gravamen la plaza de garaje, dentro de un plazo de 30 días a contar desde la fecha de terminación de la cesión o de notificación de la resolución de que se trate.

**DECIMO SEXTA.-**

1º) En caso de discrepancia entre el presente contrato y el pliego de condiciones reguladoras citado en el expositivo cuarto, prevalecerá este.

2º) Además de lo estipulado en el presente documento a las relaciones entre cedente y cesionario les será de aplicación la regulación contenida en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de Junio de 1986 y especialmente las obligaciones enumeradas en el art. 80.

**DECIMO SEPTIMA.-** Las partes, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, se someten para todas las cuestiones dimanantes del presente contrato a los Juzgados y Tribunales de Alicante.

Y en prueba de plena conformidad con el contenido del presente contrato privado, lo firman las partes, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.

**EL CEDENTE**

**EL CESIONARIO**