

**CONTRATO DE ADJUDICACIÓN 2º PLAZA DE GARAJE LIBRE
EN RÉGIMEN COOPERATIVO**

En Bilbao, a [*] de [*] de 2012

REUNIDOS

DE UNA PARTE,

D. Ignacio Dueñas Sanz, mayor de edad, con DNI número 34.109.456-L, y D. Leire Ezmendi Altuna, mayor de edad, con DNI número 72.445.307-E, intervienen como apoderados mancomunados en nombre y representación de la Compañía Mercantil DORRE BARRIAK [*] S.COOP., con CIF nº F-95684346, constituida por tiempo indefinido en Escritura Pública autorizada por el Notario de Bilbao Don Jose Antonio Isusi Ezcúrdia, el día 23 de Abril de 2012, inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi en el folio nº 2.391 y con C.I.F. F-95676235.

Y DE OTRA,

D./Dña. [*], mayor de edad, con D.N.I. nº [*] y con domicilio en calle [*], X - Xo X, 48XXX BILBAO.

Interviene en propio nombre y derecho (en adelante, el "Socio" o el "Cooperativista").

La Cooperativa y el Socio podrán ser denominados conjuntamente como las "Partes".

Las Partes se reconocen mutuamente capacidad legal para suscribir el presente Contrato de Adjudicación y, a tal efecto,

MANIFIESTAN

I.- Que la Cooperativa tiene por objeto social procurar para sus socios viviendas, servicios y edificaciones complementarias, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora de los mismos.

II.- Que el Socio es socio adjudicatario de la Cooperativa en virtud del resultado del sorteo celebrado ante Notario.

III.- Que atendiendo al Proyecto Básico presentado por la Cooperativa ante la Delegación Territorial de Bizkaia del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco para la obtención de la oportuna Calificación Provisional, la Cooperativa será la entidad promotora de la plaza de aparcamiento que se describe a continuación, la cual formará parte en régimen de propiedad horizontal del edificio sito en Bilbao (Bizkaia), Parcela 1 del Plan Especial de Rehabilitación Urbana de Garcelano, Bilbao (Bizkaia).

IV.- Que entre los garajes libres no vinculados a viviendas se encuentra la **Plaza de Aparcamiento nº [*] de la Planta [*]. Tiene una superficie útil de [*] metros cuadrados**, incluida la parte proporcional de los elementos comunes.

V.- Que el Cooperativista está interesado en resultar adjudicatario y adquirir a la Cooperativa la Plaza de Aparcamiento, y esta última en su adjudicación al Cooperativista, lo cual formalizan en virtud del presente Contrato de Adjudicación.

Todo ello lo llevan a efecto con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- La Cooperativa adjudica al Socio, que acepta en este acto, la Plaza de Aparcamiento descrita en el Expositivo IV anterior que le fue adjudicada en el Sorteo celebrado ante Notario antes identificado.

La citada Plaza de Aparcamiento, libre y no vinculada, se integra en el Inmueble acogido al Expediente nº [*] de Calificación Provisional de V.P.O. (la "Calificación Provisional"), tramitado y concedido por el Departamento de Vivienda Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco.

La adjudicación se efectúa como cuerpo cierto, con cuantos derechos, obligaciones, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes, y resulten del Proyecto o de las normas urbanísticas aplicables, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes y en el estado de cargas que resulte.

Se ha facilitado al socio un plano de la plaza de Aparcamiento según Proyecto.

SEGUNDA.- El precio de esta venta es el de [*] Euros más su I.V.A. correspondiente en función de la fecha de pago.

El citado precio se abonará por parte del Socio de la siguiente manera:

(a) La cantidad de [*] Euros más su I.V.A. correspondiente en función de la fecha de pago, será abonado antes del 16 de diciembre de 2012, en la cuenta que la Cooperativa tiene abierta en la entidad [*].

(b) La cantidad de [*] Euros más su I.V.A. correspondiente en función de la fecha de pago, que el Socio abonará mediante 30 mensualidades consecutivas a partir del día 15 de diciembre de 2012 mediante giro de recibo en la cuenta antes mencionada a razón de [*] Euros (más su I.V.A. correspondiente en función de la fecha de pago) mensuales.

(c) El resto, concretamente la cantidad de [*] Euros más su I.V.A. correspondiente en función de la fecha de pago, que el Socio entregará a la firma de Escrituras mediante transferencia a la cuenta de la Cooperativa antes citada o cheque bancario a nombre de la Cooperativa.

Las cantidades abonadas por el Socio a cuenta del pago de la Vivienda, comprendidas en los apartados anteriores, serán ingresadas por la Cooperativa, en la cuenta especial nº [*], abierta por la Cooperativa, objeto del límite de cobertura para avales.

TERCERA - El Socio se compromete y obliga expresamente a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal se establecerán en los estatutos de la Comunidad de Propietarios, que la Cooperativa redacte en conformidad con la Ley; y, en consecuencia, la Cooperativa queda facultada tan ampliamente como en derecho se requiera y sea necesario, para la realización de todos los trámites y procedimientos necesarios destinados a la promoción del Inmueble y entrega al Socio de la Plaza de Aparcamiento descrita, entre los que se incluyen, a mero título enunciativo y no limitativo, el otorgamiento y modificación, en su caso, de la Escritura de Declaración de Obra Nueva (en construcción y terminada) y División Horizontal, Constitución en Régimen de Propiedad Horizontal del Inmueble, establecimiento de servidumbres, constitución de supracomunidades, conjuntos inmobiliarios, establecimiento de estatutos de comunidad, etc.

El régimen de comunidad del Inmueble del que forma parte la Plaza de Aparcamiento, se regulará por lo establecido en la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

El Socio autoriza a la Cooperativa para que a partir de la firma de la Escritura de Declaración de Obra Nueva, nombre un Administrador, autorizándola también para que, por escrito, convoque la primera reunión de copropietarios a fin de constituir la Comunidad de Propietarios, se designe en ella su Presidente y Secretario, y demás personas necesarias para atender a la conservación, limpieza y vigilancia, todo ello cumpliendo lo establecido en la vigente Ley de Propiedad Horizontal.



En caso de que el Socio no asistiera a dicha reunión, presente o representado, éste lo estará a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma, por la propia Cooperativa, en quien delega desde hoy y para entonces sus derechos de voz y voto.

Asimismo, el Socio apodera y faculta a la Cooperativa para que contrate en nombre de la Comunidad, y por cuenta de ésta, los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del Inmueble (energía eléctrica, ascensores, agua, etc.).

El Socio, a partir del día en que se ponga a su disposición la Plaza de Aparcamiento, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan en el mantenimiento de los gastos comunes del Inmueble y conjunto inmobiliario en el que se integra, y, en su caso, de las zonas comunes del mismo.

CUARTA - La Cooperativa se reserva el derecho de obtener un préstamo con garantía hipotecaria, y consiguientemente, en su caso, a constituir hipoteca sobre el terreno e Inmueble en construcción, que incluirá la Plaza de Aparcamiento, por cualquier entidad de crédito, de manera conjunta, alternativamente o sucesivamente, para lo cual le autoriza expresamente el Socio en este acto.

En la fecha en que se formalice la escritura de adjudicación de la Plaza de Aparcamiento a favor del Socio, dicho préstamo será cancelado en la parte correspondiente a la misma, excepto en caso de subrogación del Socio en dicha financiación. El Socio deberá comunicar con una antelación mínima de TREINTA (30) días a la Cooperativa su voluntad de subrogarse en el préstamo hipotecario o no, de acuerdo con lo establecido en esta Estipulación.

No obstante lo anterior, si la entidad bancaria con la que está concertado el préstamo hipotecario no autorizase la subrogación total o parcial del Socio, la parte correspondiente no subrogada, será abonada por el Socio a la Cooperativa, en el mismo acto de la firma de la correspondiente escritura de adjudicación de la Plaza de Aparcamiento.

QUINTA - La Cooperativa se reserva el derecho de introducir modificaciones en la construcción del Inmueble durante su ejecución, de acuerdo con los Arquitectos autores del Proyecto y directores de las obras, por razones técnicas, jurídicas o comerciales o que sean impuestas por la normativa de aplicación. Será necesaria autorización de la Delegación Territorial de Vizcaya del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco, en los casos en que suponga un cambio del Proyecto, pudiendo variar, incluso la condición y clase de los materiales, siempre y cuando sean de precio y calidad sensiblemente análogos.

SEXTA - La entrega de la Plaza de Aparcamiento por la Cooperativa al Socio se efectuará una vez finalizadas las obras de construcción del Inmueble del que forma parte la Plaza de Aparcamiento y obtenida la calificación definitiva del Inmueble o licencia de primera ocupación

y simultáneamente a la entrega al Socio de la vivienda y elementos vinculados que también le han sido adjudicados por la Cooperativa y a los que se ha hecho referencia en los expositivos de este Contrato.

SÉPTIMA.- La entrega por la Cooperativa al Socio de la Plaza de Aparcamiento tendrá lugar mediante la formalización de la correspondiente escritura de adjudicación y supondrá la consumación de la adjudicación de la Plaza de Aparcamiento a favor del Socio y la entrega de la posesión y transmisión de la propiedad de la misma su favor. En consecuencia, a partir de dicho momento, el Socio tendrá derecho a la ocupación de la Plaza de Aparcamiento. Con tal entrega se entiende la conformidad del Socio en cuanto a todos los elementos y su funcionamiento, tanto los de uso particular como comunitario.

La Cooperativa se reserva el dominio de la Plaza de Aparcamiento hasta en tanto el Socio cumpla todas y cada una de las obligaciones a su cargo previstas en el presente Contrato y/o derivadas de su condición de socio, y hasta la formalización de la escritura de adjudicación de la Plaza de Aparcamiento, no pudiendo, por tanto, el Socio hasta dicho momento gravar, ceder, o enajenar la Plaza de Aparcamiento sin el consentimiento previo y escrito de la Cooperativa.

OCTAVA.- Todos los gastos e impuestos que se originen por este Contrato, y en consecuencia por la transmisión, así como los de escrituras públicas hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad e I.V.A., serán de cuenta del Socio.

Todos los gastos concernientes a la promoción del Inmueble, y por tanto de la Plaza de Aparcamiento, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, los gastos concernientes a la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del préstamo hipotecario descrito en la Estipulación Quinta, serán por cuenta de la Cooperativa. Dichos gastos se encuentran incluidos en el precio o valor de adjudicación de la Plaza de Aparcamiento, en la parte proporcional que corresponde a la misma.

NOVENA.- Las Partes contratantes establecen asimismo el derecho del Socio conforme al Reglamento Notarial y demás normativas de aplicación para designar el Notario que autorizará la escritura de adjudicación de la Plaza de Aparcamiento.

El Socio vendrá obligado a asistir al acto de otorgamiento y firma en la fecha que se le indique, siendo de su cuenta a partir de dicha fecha los intereses que se devenguen en razón del préstamo hipotecario que grave la Plaza de Aparcamiento objeto de este Contrato, así como a responder de los gastos y perjuicios que su incomparecencia cause a la Cooperativa.

DÉCIMA.- El incumplimiento imputable a cualquiera de las Partes de lo pactado en el presente Contrato será causa de resolución del presente Contrato y con arreglo a lo previsto

en el artículo 1.124 del Código Civil, la parte cumplidora tendrá derecho a exigir de la parte incumplidora, bien el cumplimiento del Contrato en sus términos o bien la resolución del mismo, sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios que en su caso pudiera corresponder.

El incumplimiento por el Socio de las obligaciones previstas en el presente Contrato será considerado una más de sus obligaciones como socio de la Cooperativa, y, por tanto, su incumplimiento o el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones derivadas de su condición de socio facultará a la Cooperativa para dar por resuelto el presente Contrato de Adjudicación automáticamente y será causa de baja voluntaria no justificada del Socio de la Cooperativa o de expulsión, conforme a lo dispuesto en los estatutos sociales de la misma, pudiendo aplicarse a las cantidades entregadas por el Socio para financiar el pago de la Plaza de Aparcamiento y en estricto cumplimiento de lo regulado a los efectos por el Artículo 16.2. de los estatutos sociales en relación al Artículo 115 de la LCE, las siguientes deducciones:

- a) En caso de baja por expulsión, hasta el 15%.
- b) En caso de baja voluntaria, no justificada, hasta el 10%.
- c) En los casos de baja voluntaria justificada, obligatoria o de fallecimiento, no podrá hacerse deducción alguna.

La restitución al Socio de las cantidades abonadas a la Cooperativa, previa deducción de las cantidades correspondientes, se realizará únicamente una vez otra persona se subroge en su posición (tal y como viene debidamente establecido por el Artículo 16.3. de los estatutos sociales en concordancia con el Artículo 115.1 de la LCE) y, en todo caso, en el plazo máximo de 5 años (tal y como viene debidamente establecido en el Artículo 63.4 de la LCE).

En el supuesto de incumplimiento por parte de la Cooperativa, y atendiendo al hecho de que la misma la conforman los propios Socios, siendo consecuentemente una autpromoción, la primera procederá a la devolución íntegra de las cantidades entregadas por los Socios para financiar el pago de la Plaza de Aparcamiento, previa liquidación de las deudas que pudieran existir frente a terceros acreedores; tal y como viene regulado en el Artículo 16.1 de los estatutos sociales en relación al Artículo 63.3 de la LCE.

Adicionalmente se establece como causa de resolución del presente Contrato, la resolución por cualquier causa del contrato de adjudicación de la vivienda y elementos vinculados pertenecientes al Inmueble, asignados al Socio, al que se ha hecho referencia en los expositivos del presente Contrato.

Todo lo cual se establece sin perjuicio de la posible reclamación que pudiera corresponder a las Partes por los daños y perjuicios que hubiera podido ocasionarle el incumplimiento de la contraparte.

DONRE
BARRIAK

UNDÉCIMA.- Las partes se obligan a cumplir en la ejecución de este Contrato con la normativa vigente en relación con la protección de datos de carácter personal, en especial con la Ley Orgánica 15/1999 y el Real Decreto 994/1999, por el que se aprueba el Reglamento de Medidas de Seguridad de los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal, comprometiéndose a adoptar todas las medidas de seguridad exigidas por dicha normativa.

En este sentido, el Socio queda informado de que los datos de carácter personal facilitados con ocasión de la formalización, desarrollo y ejecución del presente Contrato, serán incorporados a un fichero, cuyo responsable es la Cooperativa. La recogida de dichos datos tiene como finalidad la gestión de sus datos personales, a nivel informativo, administrativo, contable, fiscal y comercial; con el fin último de cumplir con los objetivos y finalidades previstos en el presente Contrato. Adicionalmente, el Socio queda informado de que sus datos podrán ser comunicados o cedidos a otras entidades, con finalidad comercial, publicitaria o estadística.

En particular, y con la finalidad de cumplir con los objetivos y finalidades del presente Contrato, el Socio queda informado de que sus datos personales podrán ser comunicados a la sociedad gestora, Altube Gestión de Cooperativas, S.L., con la que la Cooperativa ha formalizado un contrato de gestión, así como a las entidades financieras, Bancos Cajas de Ahorro relacionadas con la financiación de la promoción del Inmueble, administraciones públicas, organismos públicos y privados y entidades aseguradoras relacionadas con el desarrollo de la actividad de la Cooperativa.

El Socio podrá ejercer, respecto de sus respectivos datos de carácter personal, los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, mediante la remisión de una comunicación escrita dirigida a la Cooperativa a efectos de notificaciones en el presente Contrato, junto a una copia de su DNI o de un documento oficial acreditativo.

DUODÉCIMA.- Cualesquiera notificaciones que deban efectuarse las partes en relación con el presente Contrato deberán realizarse, mediante cualquier medio que asegure su contenido y recepción, a las siguientes personas y direcciones indicadas en el encabezamiento.

Las notificaciones efectuadas en dichos domicilios se entenderán bien realizadas, salvo que por conducto fehaciente cualquiera de las partes hubiese dado a conocer su cambio de domicilio.

Estas previsiones no serán de aplicación a las comunicaciones que la Cooperativa deba realizar al Socio periódicamente para el normal desarrollo del presente Contrato, las cuales podrán realizarse a la dirección de correo electrónico facilitado por el Socio.

DONRE
BARRIAK

No obstante lo anterior, las comunicaciones efectuadas por este medio no podrán alterar los compromisos alcanzados por las partes en el presente Contrato, que sólo se modificarán, en su caso, mediante novaciones expresas del mismo suscritas por personas con poderes suficientes al efecto.

DECIMOTERCERA.- En el supuesto de que algunas o la totalidad de las disposiciones del presente Contrato no fuesen válidas conforme a Derecho y/o de imposible ejecución, así como en el supuesto de detectarse una laguna en la regulación considerada ésta en su conjunto, no se verá por ello afectada la eficacia y validez de las restantes disposiciones contractuales. En este caso, quedan las Partes contratantes obligadas, ya en sustitución de las disposiciones que resulten ineficaces y/o irrelevantes, ya en aras de dotar de contenido la laguna en cuestión, a alcanzar aquella regulación que -en lo máximo de lo posible- se aproxime al espíritu y finalidad perseguidas por este Contrato.

DECIMOCUARTA.- Todas las cuestiones o diferencias que puedan surgir entre las Partes firmantes durante la vigencia del presente Contrato, y/o como consecuencia del mismo, y en especial las de carácter interpretativo, se someterán al arbitraje del Servicio Vasco de Resolución Extrajudicial de Conflictos en Cooperativas del Consejo Superior de Cooperativas de Euzkadi, sometándose las partes al laudo que resultare del procedimiento arbitral correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Arbitraje del citado órgano.

En los términos expresados formalizan el presente documento, que luego de leído por las partes, lo aprueban en su íntegro contenido y firman por triplicado en el lugar y fecha que lo encabeza.

POR LA COOPERATIVA

EL SOCIO

D. Ignacio Dueñas Sanz

D. [*]

D^a Leire Elizmendi Altuna