



CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS Y LA COMUNIDAD DE USUARIOS DEL APARCAMIENTO PARA RESIDENTES "MARQUÉS DE LA VALDAVIA I"

Alcobendas, a 3 de octubre de 2018

REUNIDOS

De una parte **D. Ignacio García de Vinuesa Gardoqui**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcobendas con sede en Alcobendas, Plaza Mayor número 1, y CIF P2800600E actuando en nombre y representación del Ayuntamiento de Alcobendas, actuando como fedatario **D^a. Gloria Rodríguez Marcos**, Secretaria General del Pleno.

Y de otra **D. Mañas Antón Sandoval**, Presidente de la Comunidad de Usuarios del aparcamiento para residentes "Marqués de la Valdavia I", provisto de DNI: 07504525-Q, con domicilio a efectos de notificaciones en avda. Castilla León, 26 posterior, San Sebastián de los Reyes (Madrid).

INTERVIENEN

D. Ignacio García de Vinuesa Gardoqui, en nombre del Ayuntamiento de Alcobendas, y **D. Mañas Antón Sandoval** con DNI 07504525-Q en representación de la Comunidad de Usuarios del P.A.R. Marqués de la Valdavia I.

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente convenio y, en su virtud,

EXPONEN

I: Que el **Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, con fecha 29 de septiembre de 1989**, adjudicó a la mercantil "**PROMOTORA BRISTOL, S.L.**" el concurso convocado para la redacción de proyecto, construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo para residentes en la calle Marqués de la Valdavia de este término municipal, otorgando al adjudicatario la correspondiente concesión administrativa por un periodo de 75 años.



ALCOBENDAS

Un modelo de ciudad

II: Que de conformidad con lo previsto en la cláusula 45 del Pliego de Condiciones que rige la concesión, los derechos concesionales pueden ser cedidos por el titular de la concesión a aquellas entidades que cuenten con la previa conformidad del Ayuntamiento; entidades que, una vez autorizada la transmisión, se subrogarán en la totalidad de los derechos y obligaciones del titular original.

III: Que el artículo 32 del Pliego de condiciones establecía, además, la obligación del concesionario de constituir una Comunidad de Usuarios que, como concesionaria del contrato de gestión y explotación de aparcamiento, asumiría las obligaciones y derechos en cuanto se refiere a la explotación del servicio y uso privativo del subsuelo.

IV: Que con fecha **3 de mayo de 2001**, la **Comisión de Gobierno Local** autorizó la transmisión de los derechos concesionales a la *"Comunidad de Usuarios del aparcamiento subterráneo para residentes de la **"CALLE MARQUÉS DE LA VALDAVIA I"** que, por tanto, ha quedado subrogada a todos los efectos en los derechos y obligaciones derivados de la concesión administrativa. La Empresa concesionaria seguirá siendo responsable de los vicios ocultos de la construcción durante el plazo legalmente establecido"*.

V: Que el **3 de noviembre de 2009**, la **Junta de Gobierno Local** acordó *"crear el **PLAN INTEGRAL DE TRANSFORMACIÓN DEL RÉGIMEN DE LOS APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, (PITRAS)** a través del cual se llevarán a cabo todas las actuaciones necesarias para la transformación jurídica del régimen de concesión de los aparcamientos subterráneos para residentes por el régimen de propiedad, que supondrá la extinción del servicio público"*.

VI: Que, de conformidad con lo previsto en el punto cuarto de la citada resolución de la Junta de Gobierno, la Comunidad de Usuarios del aparcamiento subterráneo para residentes sito en la calle Marqués de la Valdavia, 82 de Alcobendas, con fecha 1 de marzo de 2011, adoptó acuerdo en su Junta General Extraordinaria, en los siguientes términos:

- Adhesión al PLAN PITRAS del Ayuntamiento de Alcobendas.
- Renuncia a los derechos y obligaciones derivados de la cesión de la concesión a favor de la comunidad de usuarios, acordando extinguir la concesión.



ALCOBENDAS

Un modelo de ciudad

- Acordar suscribir con el Ayuntamiento el oportuno convenio de gestión.

El inicio de estos trámites conllevará la transformación del régimen concesional y la constitución del correspondiente complejo inmobiliario.

VII: Que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de febrero de 2013 se acordó la inmatriculación de la finca de la C/ Marqués de la Valdavia, 1 así como declaración de obra nueva terminada, de cara a su inscripción registral.

La finca que se cita es la registral 54.120 de Alcobendas. Inscrita en su Registro de la Propiedad nº 2, al tomo 1.727, libro 1.412, folio 204.

VIII: Que para continuar con la siguiente fase en la tramitación de este expediente –desafectación del subsuelo donde se ubica el aparcamiento que nos ocupa- es necesaria la previa resolución de la concesión vigente sobre el mismo; desafectación, que una vez aprobada e inscrito tras ello el complejo inmobiliario y la división horizontal de ese parking, permitirá la venta directa de las plazas resultantes a los usuarios de las mismas.

IX: Que considerando todo lo expuesto, existe un acuerdo de voluntades para, extinguida la concesión y liquidada la relación concesional entre el Ayuntamiento y la comunidad de usuarios, proceder a la enajenación de las plazas a los usuarios que así lo deseen, suscribiendo para ello el presente convenio de gestión conforme las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

- 1.- De conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 100 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento de Alcobendas y la Comunidad de usuarios aquí representada declaran extinguida, a todos los efectos, la concesión administrativa para la construcción y explotación del aparcamiento subterráneo para residentes en la c/ Marqués de la Valdavia, 82.



ALCOBENDAS

Un modelo de ciudad

- 2.- La extinción del título concesional supone dejar sin efecto el régimen de explotación aplicable a ese estacionamiento subterráneo. Además, conforme lo previsto en el artículo 101.2 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, dicha extinción ha provocado la reversión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de aquella construcción y sus instalaciones.

Finalmente, las partes convienen que no tienen nada más que reclamarse en el futuro por ningún concepto que se derive de la concesión administrativa otorgada para la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo para residentes en la C/ Marqués de la Valdavia I, por lo que dan por extinguidas y liquidadas las relaciones concesionales.

SEGUNDA: ACTUACIONES A SEGUIR.

1. Se constituirá la Comunidad de Propietarios del aparcamiento subterráneo de la c/ Marqués de la Valdavia I en la que se integrarán los adquirentes de las plazas de garaje y que contará con unos estatutos que regularán el régimen de uso, disfrute, funcionamiento, adopción de acuerdos y mantenimiento del aparcamiento subterráneo y que se inscribirán en el Registro de la Propiedad correspondiente, siendo por cuenta del Ayuntamiento la citada inscripción.

En la reunión constitutiva de la Junta de Propietarios se incluirá en el orden del día la aprobación de los referidos estatutos, sobre la base de la propuesta que apruebe el Ayuntamiento; aprobación por la Junta a partir de la propuesta municipal remitida, pudiendo introducirse en el documento que se apruebe definitivamente las modificaciones que resulten pertinentes con el fin de adecuar el texto final a las características de la comunidad de propietarios y su funcionamiento.

En todo caso y teniendo presente la decisión adoptada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcobendas para las comunidades de otros aparcamientos subterráneos públicos incluidos en ese PLAN PITRAS, respecto de los cesionarios de este parking de la C/ Marqués de la Valdavia, I que no hagan efectivo su derecho a la compra de su plaza de garaje se constituirá, a su favor, un **derecho de uso temporal** hasta la finalización del plazo de cesión previsto en su contrato original.



ALCOBENDAS

Un modelo de ciudad

Por razón de ese derecho de uso, el **cesionario no propietario** asumirá los **mismos derechos y obligaciones** incluidos en los estatutos de la comunidad de propietarios, así como todos aquellos previstos en las disposiciones aplicables al caso. En este sentido, las referencias que se contengan en tales estatutos a los propietarios deberán entenderse efectuadas también a dichos usuarios, con el alcance y límite expresados en el párrafo anterior.

2. Como resultado de la división horizontal del conjunto para ambas fincas (vía pública y aparcamiento subterráneo), tendrán el carácter de elementos comunes del mismo los siguientes:
 - a) Las acometidas y conexiones de agua, electricidad, gas u otros servicios, en cuanto sean utilizados por ambas fincas especiales, de forma que las conducciones posteriores tendrán carácter privativo o común, según se realicen para el servicio de una o de ambas fincas especiales.
 - b) Todos aquellos elementos de estructura portante que son comunes y necesarios para el efectivo mantenimiento de la estructura construida.
 - c) El forjado horizontal de separación entre ambas fincas situadas sobre y bajo rasante.
3. El Ayuntamiento de Alcobendas garantiza la correcta y eficaz impermeabilización del forjado, muros y estructura, siendo de cuenta del mismo la ejecución de las obras de reparación que sean necesarias como consecuencia de posibles filtraciones que tengan su origen en la finca municipal situada sobre la rasante del Complejo Inmobiliario; correspondiéndole el mantenimiento de dicha calzada con el alcance indicado, por razón, en todo caso, de la titularidad de ese espacio público.

El Ayuntamiento de Alcobendas se encargará del mantenimiento y reparación de los elementos instalados en calzada y zona pública, como juntas de dilatación, rejillas de ventilación, etc. que dan servicio al garaje aparcamiento. En ningún caso estos elementos podrán ser modificados



ALCOBENDAS

Un modelo de ciudad

de su configuración original y las actuaciones realizadas en los mismos no podrán disminuir o empeorar su funcionamiento.

El Ayuntamiento de Alcobendas se encargará de mantener en buen estado la calzada o zona de rodadura así como la acera situada sobre el garaje con el fin de evitar posibles perjuicios en el aparcamiento.

4. Se otorgará, previa solicitud del interesado, la correspondiente autorización administrativa para el uso de las instalaciones exteriores del aparcamiento – acceso y salida de vehículos al aparcamiento y accesos peatonales desde la caja de escalera – situadas en la calle Marqués de la Valdavia, correspondiendo al titular del aparcamiento el mantenimiento de dichas instalaciones desde ese momento. En todo caso, el titular del estacionamiento vendrá obligado a obtener la autorización municipal para reserva de vado.
5. Todas las servidumbres, obligaciones o derechos que, en la actualidad, se encuentran constituidos o recaen sobre el espacio subterráneo destinado a aparcamiento y sus accesos se mantendrán en sus mismos términos, exceptuando aquellos derivados del título concesional que se extingue. En todo caso, el ejercicio de los derechos del titular del aparcamiento no podrá impedir o menoscabar en modo alguno el uso del dominio público colindante.

TERCERA: CONDICIONES ESENCIALES DE LA ENAJENACIÓN DE LAS PLAZAS DE GARAJE

De conformidad con lo previsto en el artículo 103 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando se acuerde la enajenación onerosa de bienes patrimoniales, los titulares de derechos vigentes sobre ellos que resulten de concesiones otorgadas cuando los bienes tenían la condición de demaniales tendrán un derecho preferente a su adquisición, que podrá ser ejercitado dentro de los 20 días naturales siguientes a aquel en que se les notifiquen en forma fehaciente la decisión de enajenar la finca, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

En todo caso, la enajenación de las plazas de garaje resultantes de la división horizontal del aparcamiento se someterá a las siguientes condiciones:



ALCOBENDAS

Un modelo de ciudad

- a) El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercido por los cesionarios de uso dentro de los 20 días naturales siguientes a la firma de este convenio.

El ejercicio de este derecho es **voluntario**. Los usuarios que no lo ejerzan, continuarán en el régimen de uso temporal al que accedieron en su día.

Transcurrido ese plazo de 20 días, el derecho de adquisición seguirá pudiendo ser ejercido por los usuarios, manteniéndose durante un periodo de **cuatro años** las **condiciones** que se expresen en el pliego rector de la enajenación, objeto de aprobación tras la constitución del Complejo Inmobiliario.

- b) Los usuarios adquirentes de plazas de aparcamiento deberán satisfacer el precio que se determine por la transmisión, así como los gastos que correspondan según ley. No obstante, el precio de la enajenación no podrá superar el precio máximo abonado en régimen de concesión o cesión temporal de uso, así como la valoración efectuada por m² del suelo en venta y los gastos derivados del otorgamiento de escrituras, impuestos y registro.
- c) En el supuesto de que existieran plazas vacantes, el Ayuntamiento no podrá transmitir un número mayor de TRES plazas por unidad de convivencia que tenga fijada la residencia en la zona de influencia del aparcamiento. A este efecto, se entenderá por unidad de convivencia a la persona solicitante, y en su caso, a quienes vivan con ella en una misma vivienda, ya sea por unión matrimonial o unión de hecho, por parentesco de consanguinidad o afinidad hasta el cuarto y segundo grado respectivamente, por adopción, tutela o acogimiento familiar.
- d) Los concesionarios y titulares de cesión temporal de uso, los concesionarios titulares de plazas u otros adquirentes posteriores, quedan obligados a pactar a favor del Ayuntamiento los derechos de tanteo y retracto con una vigencia de cinco años, contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- e) Las plazas de aparcamiento no podrán destinarse, en ningún caso, a otros usos diferentes de los que supongan el estacionamiento de vehículos. Del mismo modo, en ningún caso podrá cerrarse, vallarse o establecer cualquier limitación física en el contorno del perímetro de



ALCOBENDAS

Un modelo de ciudad

cada una de las plazas de aparcamiento, tanto unitariamente consideradas como en el conjunto de varias de ellas y cualquiera que sea el material utilizado para ello.

- f) El Ayuntamiento garantizará que los usuarios que no deseen adquirir la plaza de garaje mantengan el régimen de uso que vienen disfrutando.

CUARTA: NATURALEZA DE ESTE CONVENIO. SU PERFECCIONAMIENTO.

El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, perfeccionándose desde su firma y tras la aprobación de su texto por la Junta de Gobierno Local.

Además, este documento podrá elevarse a escritura pública, siendo por cuenta de la Comunidad de Usuarios los gastos que por ello pudieran devengarse.

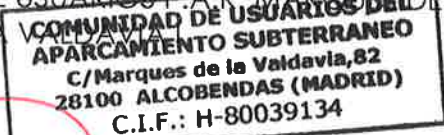
Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman este convenio por duplicado, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

ALCALDE- PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS



Fdo.: Ignacio García de Vinuesa

PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD
DE USUARIOS P.A.R. MARQUÉ DE
LA VALDAVIA



Fdo.: Matías Antón Sandoval

SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

Ante mí, Fdo.: Gloria Rodríguez Marcos