

ANEXO II

CONDICIONES QUE HAN DE REGIR EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION DIRECTA DE LOCALES COMERCIALES PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, SITUADOS EN LA CALLE VALENCIA Nº 17 DE MADRID

PRIMERA. - Objeto del contrato

Son objeto de enajenación directa los locales, sitios en la calle Valencia nº 17 de Madrid, que figuran en el ANEXO I a la Resolución de inicio, que se publicará en la página web <https://www.comunidad.madrid> y se actualizará periódicamente para adecuarlo a las variaciones patrimoniales que se produzcan en el desarrollo de este procedimiento.

Los locales se entregan en condiciones normales de utilización y con los servicios y requerimientos técnicos exigidos por la normativa aplicable en el momento de la construcción del edificio.

Sin perjuicio de afecciones fiscales, los inmuebles se hallan libres de cargas y gravámenes y se encuentran en posesión de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Como documentación complementaria, se pondrá a disposición de los interesados el dossier descriptivo de las características físicas y jurídicas de los locales comerciales, que ha servido para la elaboración del listado contenido en el ANEXO I, escritura o certificación de declaración de Obra Nueva y Propiedad Horizontal de la promoción, notas simples, certificaciones catastrales, calificación, licencias, planos, fotos, etc...). Este dossier tiene carácter informativo, no revistiendo naturaleza contractual, y se podrá acceder al mismo en la página web <https://www.comunidad.madrid>

SEGUNDA. - Régimen Jurídico

El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), excluye expresamente de su ámbito de aplicación el contrato de compraventa y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de contratos privados.

Por tanto, de conformidad con el artículo 4 de la LCSP, los contratos que se formalicen en cumplimiento de estas condiciones tienen naturaleza de contrato privado, por lo que se regirán, en lo previsto en las estipulaciones del contrato, por los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil, y las demás normas de Derecho Privado que le sean de aplicación.

TERCERA. - Precio

El precio de cada local comercial, que figura en el ANEXO I a la Resolución de inicio, corresponde con el tipo de licitación de la subasta previa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1, letra b) del Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de locales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el IVIMA (actualmente la Agencia de Vivienda Social), modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio, de Consejo de Gobierno.

CUARTA. - Trámites del Procedimiento

A) Iniciación

Podrán presentar solicitud de adquisición todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para el contrato de compraventa.

No podrán adquirir locales comerciales las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Tampoco podrán adquirir las personas incluidas en el supuesto establecido en el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, lo que supondrá la exclusión de aquellos que tengan deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, salvo que las mismas estuvieran debidamente garantizadas.

A partir de la fecha de publicación en el BOCM de la Resolución de inicio, los interesados en los locales comerciales podrán presentar sus solicitudes que se formalizarán en el modelo oficial que figura en el ANEXO III a la Resolución de inicio, con los datos identificativos del interesado que en dicho modelo se recogen (nombre y apellidos, teléfono, correo electrónico, domicilio, etc...) así como los del local comercial que se pretende adquirir.

El plazo máximo para presentar solicitudes es el día 30 de diciembre de 2023.

Las solicitudes se presentarán en el Registro de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (calle Basílica 23, 28020-Madrid), o en alguno de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En el caso de que presente ante una oficina de correos, se hará en sobre abierto, con objeto de que se proceda a su fechado y sellado por el funcionario de dicha Entidad antes de su certificación, debiendo constar como destinatario la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, calle Basílica 23, 28020 Madrid.

No se admitirán solicitudes que no se hayan formalizado en el modelo oficial que figura como ANEXO III.

Si el ofertante estuviera interesado en varios locales, deberá presentar tantas solicitudes como locales pretenda adquirir.

B) Contestación de la Agencia de Vivienda Social

Desde la recepción de la primera solicitud relativa a cada local comercial, se abrirá el plazo de un mes para la contestación por parte de la Agencia de Vivienda Social, y comenzará a elaborarse el orden de prelación de todas las solicitudes que se presenten para dicho local, ordenadas por fecha de entrada.

El orden de prelación de cada local será actualizado con cada nueva solicitud que se presente.

Para determinar, inicialmente, el adjudicatario provisional de cada local se atenderá al orden de prelación de las solicitudes presentadas dentro del mes siguiente a la fecha de recepción de la primera solicitud, de tal forma que será adjudicatario provisional de cada local el que haya presentado su solicitud en primer lugar, dentro de dicho plazo. En caso de igualdad de condiciones, se resolverá mediante sorteo en la sede de la Agencia de Vivienda Social, ante funcionario público.

En los 5 días hábiles siguientes al transcurso del plazo del mes, la Agencia de Vivienda Social contestará por escrito al adjudicatario provisional de cada local, comunicando, en su caso, su interés en proceder a la venta, con expresión del precio, y de los términos o condiciones de la venta, e indicando que dicha comunicación y el cumplimiento de lo previsto en ella, en ningún caso generan derecho alguno a la enajenación a favor del adjudicatario provisional.

En dicho escrito se hará constar que, para que continúe el procedimiento, el adjudicatario provisional deberá efectuar el depósito del 5% del precio de venta en concepto de garantía, en el número de cuenta que se indicará en dicho escrito, y se indicará que dicha comunicación y el

cumplimiento de lo previsto en ella, en ningún caso generan derecho alguno a la enajenación del local a favor del adjudicatario provisional.

El ingreso de la garantía debe realizarse, por el adjudicatario provisional, en el plazo de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de dicha comunicación, debiendo indicarse la identidad del que deposita la garantía, el concepto y la identificación del local comercial que pretende adquirir con los datos que figuran en el ANEXO I,

En el caso de que el mismo solicitante hubiera resultado adjudicatario provisional de varios locales comerciales, la garantía debe constituirse de forma separada para cada uno de ellas.

En la misma comunicación se requerirá a cada adjudicatario provisional para que, en el plazo señalado en la misma, presente el justificante de haber ingresado la garantía (si pretende adquirir varios locales, el justificante de la garantía depositada por cada uno de ellos) y la restante documentación necesaria que se le indicará (DNI, escritura de constitución si fuera persona jurídica, poder bastanteado, en su caso, etc...).

En el caso de que el adjudicatario provisional no presente, en el plazo señalado, el justificante de haber depositado la garantía, o el depósito se hubiera realizado fuera del plazo establecido, se le tendrá por desistido de su solicitud; igualmente al adjudicatario provisional que, de la documentación presentada, resulte que no reúne la capacidad necesaria para la adquisición, en cuyo caso se le incautará la garantía depositada.

En estos casos, el adjudicatario provisional será el siguiente solicitante del local de que se trate, según el orden de prelación, al que se notificará dicha circunstancia, continuando con él el procedimiento establecido.

C) Finalización

En el plazo de un mes desde la finalización del plazo para presentar la documentación requerida, se acordará la Resolución de adjudicación definitiva por el Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social, y se procederá a su notificación.

D) Formalización en Escritura Pública y entrega del inmueble

En el plazo de un mes desde la notificación de la Resolución, se formalizará la escritura pública de compraventa en la sede de la Agencia de Vivienda Social de la calle Basílica 23, ante el notario designado por el coordinador del turno del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid, previa notificación al adjudicatario definitivo del lugar, día y hora, para dicho otorgamiento. Dicho plazo de un mes podrá modificarse motivadamente.

El adjudicatario definitivo se obliga a acudir el día y hora que se señale por la Agencia de Vivienda Social, para otorgar a su favor la correspondiente escritura pública de compraventa.

En caso de no formalizarse la escritura de compraventa por causa imputable al interesado, se procederá a dejar sin efecto la adjudicación, con pérdida del depósito constituido en concepto de garantía. En este caso, si, en relación al local de que se trate, se hubiera presentado solicitud de adquisición por varios interesados, será considerado como adjudicatario provisional el siguiente interesado según el orden de prelación establecido, al que se notificará dicha circunstancia, continuando con él el procedimiento.

El pago del precio, así como el IVA correspondiente, será abonado al contado mediante cheque bancario nominativo en el acto de entrega y formalización de la venta de cada local comercial.

La Agencia de Vivienda Social pondrá a disposición del comprador las llaves en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa, y le devolverá el importe de la garantía depositada en el plazo máximo de tres meses desde la firma de la escritura. En el caso de que hubiera adjudicatarios provisionales del local que no hubieran llegado a ser adjudicatarios definitivos, se les devolverá también el importe de su garantía en el mismo plazo desde la firma de la escritura de venta con el adjudicatario definitivo.

Una vez formalizada la escritura pública de compraventa, se procederá a actualizar el ANEXO I, eliminando el local enajenado de la relación.

E) Condiciones de la escritura

La escritura contendrá, entre otras, las siguientes manifestaciones:

. - EL local comercial se entrega como cuerpo cierto, y en su actual estado físico, constructivo, de mantenimiento y conservación, cuyas circunstancias urbanísticas, físicas, jurídicas y registrales se considerarán conocidas por el comprador, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de condiciones de otro tipo que les afecten, no constituyendo, por tanto, causas de impugnación o resolución de la adquisición.

. - Todos los gastos derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y sus copias, incluidos los honorarios notariales y registrales, serán de cuenta exclusiva de la parte compradora, al igual que los tributos derivados de la transmisión, salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será satisfecho por la parte vendedora.

La parte compradora se obliga a la entrega de una copia simple de la presente escritura, a

su cargo, a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

. - La parte compradora exonera a la vendedora de la obligación que a ésta impone el artículo 9.1, letra e), de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto a la justificación de estar al corriente en los gastos de comunidad, manifestando conocer el estado de los mismos, manifestando la parte vendedora que será, de su cuenta, todo aquel gasto o recibo que se pueda encontrar pendiente a la fecha de transmisión, siendo de cuenta de la parte compradora los que se produzcan a partir de dicha fecha.

. - Las partes contratantes se comprometen y obligan a otorgar cuantas escrituras de subsanación, rectificación o cualesquiera otras fueran precisas para la inscripción de la local en el Registro de la Propiedad, conforme a la calificación que de la misma realice el Registrador de la Propiedad.

. - Las partes se someten expresamente a la jurisdicción civil ordinaria y a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital para cuantas cuestiones se susciten en relación con la interpretación y cumplimiento de este contrato, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.