

## **CLÁUSULAS DE INCLUSIÓN OBLIGATORIA EN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARCELAS**

**Extracto de la Resolución de 27 de mayo de 1997, por la que se aprueban los precios y condiciones de venta de las Parcelas del Parque Tecnológico de Asturias, Llanera.**

### **Artículo Tercero**

Establecer para los contratos de compraventa de parcelas del Parque Tecnológico de Asturias las siguientes cláusulas de inclusión obligatoria:

- A)** El comprador queda integrado en la entidad urbanística colaboradora de conservación denominada “Parque Tecnológico de Asturias”, acatando íntegramente los Estatutos por los que se rige dicha entidad de conservación y se obliga a imponer a sus futuros causahabientes esta obligación en las sucesivas transmisiones que se realicen, así como los restantes derechos y obligaciones establecidos en los Estatutos mencionados.
- B)** El comprador otorga por un periodo de 10 años los derechos de tanteo y retracto preferente a favor del Principado de Asturias sobre las parcelas objeto de la compraventa con sus accesiones, solicitándose su constancia registral.

En consecuencia, según ello, el comprador deberá notificar previamente al Principado de Asturias, de modo fehaciente, su deseo de transmitir la parcela de terreno con sus accesiones, con indicación de precio y demás condiciones de venta. Asimismo deberá acompañar una memoria de la actividad de la nueva entidad compradora.

El Principado podrá optar por su adquisición para sí o por la cesión de su derecho de adquisición preferente a favor de un tercero, abonando como máximo el precio que en cada momento se encuentre en vigor para las parcelas del Parque, con arreglo a las disposiciones dictadas por el Principado de Asturias al respecto. El precio de las construcciones existentes en la parcela objeto de la transmisión, a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, se determinará mediante un informe pericial emitido por un Arquitecto designado por sorteo en el Colegio Profesional correspondiente entre los profesionales con 5 años de ejercicio profesional acreditado.

Del precio se descontará el importe de las hipotecas vigentes sobre la parcela y/o construcciones en el momento del ejercicio del tanteo.

El titular del derecho de tanteo deberá ejercitarlo en el plazo de 30 días hábiles desde el recibo de la notificación.

Se entenderá que el Principado de Asturias renuncia a ejercitar su derecho de tanteo, en el caso de que no efectúe dentro del plazo indicado la citada comunicación al comprador.

En el supuesto de que el Principado de Asturias renuncie a ejercitar su derecho de tanteo, el propietario deberá comunicar las condiciones de la transmisión en un plazo de 15 días a partir de la formalización de la compraventa.

En el caso de que se hubiese producido la transmisión de la parcela de terreno con sus accesiones, sin que se hubiese cumplido previamente con la notificación establecida en el párrafo segundo con todos los requisitos exigidos, o en condiciones distintas a las que figurasen en la notificación, podrá el Principado de Asturias ejercitar el derecho de retracto a su favor en las mismas condiciones que el tanto, o cederlo a favor de un tercero. El titular del derecho de retracto deberá ejercitarlo en el plazo de 30 días hábiles desde que tenga conocimiento del hecho de la transmisión y sus condiciones. Los derechos de tanteo y retracto establecidos en la presente estipulación se aplicarán salvo sucesión mortis causa, en los supuestos de transmisión voluntaria o forzosa por cualquier título de la parcela, por reducción del capital social, mediante adjudicación de bienes, en procedimientos universales, disolución, liquidación, fusión y absorción de la Sociedad compradora, y la venta en bloque o parcial de la empresa con inclusión de la parcela objeto de este contrato, En cualquiera de los supuestos expresados deberá notificarse inmediatamente al Principado de Asturias el negocio jurídico de que se trata para que pueda ejercitar si lo tiene por conveniente los derechos regulados en esta estipulación.

**C) El comprador se obliga a:**

1. A presentar para su aprobación por la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, previamente a la solicitud de licencia municipal de obras, los proyectos básicos de las construcciones e instalaciones a realizar en la parcela adquirida, la memoria de actividades a desarrollar en la misma y el proyecto de su ordenación interior.
2. A comenzar la edificación de la parcela y, simultáneamente a acometer la ordenación interior de la misma, antes de transcurrir el plazo máximo de 8 meses, a contar desde la fecha de la firma de la presente escritura. Asimismo se obliga a la finalización de las obras y a la puesta en marcha de la actividad antes del plazo máximo de 2 años a contar desde la citada fecha. El cumplimiento de esta obligación deberá ser acreditada fehacientemente ante la Consejería de Industria, Comercio y Turismo del Principado de Asturias.
3. A ejecutar la edificación de la parcela y ordenación interior de la misma con arreglo a los proyectos aprobados, así como al desarrollo de la actividad de los términos y condiciones autorizados sin introducir modificaciones en la ejecución de las obras o

el destino de las instalaciones salvo autorización expresa del Instituto de Fomento Regional.

4. A constituir aval bancario a favor del Principado de Asturias, en garantía de los daños y desperfectos que pudieran producirse en la urbanización e instalaciones del Parque Tecnológico de Asturias, como consecuencias de las obras de edificación que el comprador realice en la parcela por un importe equivalente al cuatro por ciento del precio de venta de la misma, para responder de los daños y desperfectos que se pudieran ocasionar en la urbanización e instalaciones del Parque Tecnológico de Asturias como consecuencia de dichas obras y con vigencia hasta que aquellas finalicen, documento que el vendedor admite haber recibido con anterioridad a este acto.

A estos efectos, la finalización de la obra, adjuntando copia del certificado final de las obras, será notificada por el propietario de la parcela a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, que en un plazo de 30 días comunicará si existen daños o desperfectos a efectos de su abono. En caso contrario quedará en libertad el comprador para cancelar el citado aval.

5. A incluir todas las obligaciones y compromisos derivados del presente contrato en sucesivas transmisiones, a cargo de los compradores de la parcela y las instalaciones construidas sobre la misma, los cuales quedarán subrogados en todas las obligaciones y derechos que se deriven para el comprador que suscribe la presente escritura de compraventa.
6. Son condiciones resolutorias expresas de este contrato, cuya constancia registral se solicita, las siguientes:

T La falta de pago de todo o parte y del precio aplazado, en su caso, dentro del tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución del contrato con arreglo a lo previsto en los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento.

T El incumplimiento por el comprador de cualquiera de las obligaciones establecidas en el apartado C) dará lugar a la resolución del contrato conforme a lo establecido en el artículo 1124 del Código Civil.

T La no inclusión de las obligaciones derivadas de la presente escritura de compraventa en sucesivas transmisiones.

Ello no obstante, en los casos citados en el párrafo anterior, el vendedor podrá optar entre exigir el cumplimiento de las citadas obligaciones o ejercitar dicha resolución, con el resarcimiento de daños correspondientes, para lo cual bastará



con una notificación notarial hecha al adquirente, y siendo de cargo de éste los gastos que ello origine.

En todos los supuestos en que el Principado rescinda el contrato, pondrá a disposición del comprador las cantidades abonadas hasta el momento, si bien reteniendo una suma equivalente al 25% del precio de adquisición de la parcela, en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

Asimismo, el Principado abonará el importe de las construcciones realizadas, determinándose la valoración con arreglo al procedimiento señalado en el párrafo dispositivo TERCERO.

- D)** El Principado de Asturias autoriza al comprador a constituir hipotecas sobre la finca que adquiere, a favor de cualquier entidad o establecimiento de crédito, en garantía de préstamos o créditos que le concedan con el exclusivo fin de financiar indistintamente la compraventa de la parcela y las construcciones proyectadas.

Tales hipotecas tendrán carácter preferente sobre los derechos de tanteo y retracto que se recogen en el párrafo B) del dispositivo tercero de la presente, así como sobre las condiciones resolutorias y sus consecuencias que se convienen en el apartado C), excepto sobre la condición resolutoria por impago del precio o fracción del mismo y de cantidades cuyo abono corresponde al comprador, siempre que la responsabilidad garantizada por dichas hipotecas por principal, intereses y costas no exceda en su importe total del 100% del precio de compraventa de la parcela, y coste de la edificación, excluida la maquinaria, y dichas hipotecas se inscriban en el Registro antes de 18 meses, computados a partir de la firma de la presente escritura.

- E)** La parte vendedora reconoce haber repercutido a la parte compradora el Impuesto sobre el Valor añadido al tipo vigente, correspondiente al importe total de la compraventa efectuada por lo que otorga a su favor la más eficaz carta de paro.

- F)** Para las notificaciones que respectivamente hubieran de hacerse los contratantes, se señalan los domicilios siguientes:

---

---

---



- G)** Todos los gastos judiciales o extrajudiciales que se ocasionen como consecuencia del incumplimiento del presente contrato serán por cuenta del comprador, incluidos honorarios de procurador y abogado, aunque su intervención no sea preceptiva.

#### **Artículo Cuarto**

La enajenación de las parcelas del Parque Tecnológico de Asturias se formalizará en escritura pública, siendo todos los gastos, impuestos, tasas, contribuciones especiales, arbitrios, licencias, autorizaciones, derechos, exacciones parafiscales y tributos de cualquier clase o naturaleza, creados por el Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven del presente contrato será de cuenta y cargo del adquirente, sea cual fuera el sujeto pasivo de los mismos. En consecuencia, serán a cargo del comprador los gastos de Segregación, Compraventa, Notario, Registro y Plusvalía si los hubiera.

#### **Artículo Quinto**

Todas las funciones que corresponden a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo señaladas en los dispositivos anteriores de la presente resolución sobre gestiones, negociaciones necesarias para la promoción de venta de las parcelas del Parque Tecnológico de Asturias, selección de ofertas, aprobación de proyectos, negociación de condiciones de venta, y en general, todos los actos de gestión y administración relacionados con aquél podrán ser llevadas a cabo por el Instituto de Fomento Regional.