
CONTRATO DE COMPRAVENTA, A FAVOR DE ".....", DE LA PARCELA SEÑALADA CON EL NÚMERO PI DEL ÁREA INDUSTRIAL DE LA CARDOSA, CONCEJO DE GRADO.

En Oviedo, a de de 2013

REUNIDOS

DE UNA PARTE,

Y DE OTRA,

INTERVIENEN:

Cargo y vigencia de facultades al día de la fecha que el compareciente acreditará allí donde sea necesario mediante la aportación de los documentos públicos necesarios.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 19 de septiembre de 2008, el Ayuntamiento de Grado y la sociedad urbanística, "Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A" (**Sogepsa**), suscribieron un Convenio para la "GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROMOCIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL DENOMINADA LA CARDOSA, EN EL CONCEJO DE GRADO" al amparo de la legislación general de Urbanismo y de Régimen Local, convenio cuyo contenido fue previamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Grado por acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 16 de julio de 2008. En este convenio se atribuye a **Sogepsa** la condición de entidad beneficiaria de la expropiación forzosa por tasación conjunta para la adquisición del suelo.

II.- Que la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el "**Área Industrial de La Cardosa**", en Grado, fue definitivamente aprobado, por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de Grado, con fecha 23 de abril de 2008 (BOPA del día 24 de junio de 2008).

Asimismo, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Grado acordó con fecha 23 de diciembre de 2008 la aprobación inicial del "**Proyecto de Urbanización del Área Industrial de La Cardosa**", (BOPA de fecha 19 de enero de 2009).

Que la Comisión Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, en sesión celebrada con fecha 11 de mayo de 2011 (BOPA de fecha 20 de junio de 2011) aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan

General de Ordenación de Grado y en sesión de 01 de diciembre de 2011 (BOPA de fecha 29 de febrero de 2012), aprobó definitivamente el Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General de Grado. Con la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Grado y su Texto refundido se produjo una reordenación del ámbito del Área Industrial de La Cardosa, en Grado, motivada por una ampliación de la superficie del área industrial incorporando terrenos externos al ámbito original y por una mejora de la ordenación.

III.- Que **Sogepsa** es propietaria en pleno dominio por el título que se dirá de la parcela urbana de terreno, de uso industrial, que a continuación se define, resultado de la ordenación urbanística establecida por Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el "Área Industrial de La Cardosa", en Grado y de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Grado y conforme al correspondiente Proyecto de Urbanización, los cuales y previos los trámites oportunos fueron respectiva y definitivamente aprobados, por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de Grado, con fecha 23 de abril de 2008 (BOPA del día 24 de junio de 2008) y por Acuerdo de la Junta del Gobierno Local del Ayuntamiento de Grado adoptado en sesión de fecha 23 de diciembre de 2008 (BOPA del día 19 de enero de 2009), con el aprovechamiento y condiciones de edificación que les atribuye la Normativa urbanística y ordenanzas de la referida Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Grado, que el comprador declara expresamente conocer y aceptar.

Su descripción en el Registro de la Propiedad de Pravia es la siguiente:

PARCELA NÚMERO _____

REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- La descrita parcela consta inscrita, en pleno dominio a favor de **Sogepsa**, en el Registro de la Propiedad de Pravia al Tomo ____ del archivo, Libro ____, Folio ____, Finca número ____, Inscripción ____.

TÍTULO.- Le pertenece, en pleno dominio, a **Sogepsa** por el título de Expropiación Forzosa de los terrenos de origen y posterior ordenación de las parcelas de resultado en virtud de Acta Administrativa tramitada de conformidad con los arts.22 y ss. del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio.

CARGAS, GRAVÁMENES Y ARRENDAMIENTOS.- Libre de unas y otros.

REFERENCIA CATASTRAL.- Por tratarse de solar, resultado de la ordenación urbanística establecida por la referida Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Grado, así como, definido en el Acta Administrativa reseñada, aún carece, a la fecha de este otorgamiento, de la pertinente Referencia Catastral, si bien consta solicitada en la Gerencia

Catastral. En su consecuencia, una vez asignada Referencia Catastral la misma será incorporada mediante Certificación librada por el Catastro a los efectos prevenidos en el artículo 38 del Real Decreto de 5 de marzo de 2004; ello no obstante, en el Registro de la Propiedad, consta presentada e incorporada al Acta Administrativa tantas veces referida la pertinente y misma base gráfica identificadora (art. 51, regla 4º b) del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre).

A los efectos de su mejor identificación se incorporan, como Anexo Informativo, Planos de Parcela y de Situación.

Por todo lo expuesto, con el fin de proceder a la adquisición en compraventa por EL COMPRADOR de la PARCELA —, de mutuo acuerdo los comparecientes, en las respectivas representaciones en que intervienen, formalizan el presente contrato de COMPRAVENTA, con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Objeto de la Compraventa.- Sogepsa, aquí representada por el primero de los comparecientes según interviene, VENDE a “———”, representada por el compareciente en segundo lugar, según interviene, que ADQUIERE, LA PARCELA —, según la descripción e identificación gráfica reseñada en el precedente Expositivo III, del “Área Industrial de La Cardosa”, en Grado (Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Grado y de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Grado), como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes, con una superficie de ——— metros cuadrados (—— m²), aproximadamente, y con el aprovechamiento, ocupación de parcela y condiciones de edificación que le atribuye la normativa de la referida Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Grado, y que con la ejecución urbanística material se encuentra urbanizada y dotada con las acometidas a pie de parcela de los servicios de suministros de conformidad con las especificaciones del definitivamente aprobado Proyecto de Urbanización; ello sin perjuicio de que el adquirente deba concretar los enganches individuales con las respectivas empresas suministradoras, de acuerdo con las especificaciones de éstas y la legislación vigente en cada caso, además de que para la recepción y acometida individual, dentro de la parcela, de los servicios de suministros se deban abonar por el comprador los derechos que marquen las reglamentaciones en vigor de cada compañía suministradora.

Sin perjuicio e independientemente de que la parcela se entregue urbanizada conforme al proyecto de urbanización definitivamente aprobado por el Ayuntamiento, los movimientos de tierra, excavaciones o trabajos necesarios para la explanación, allanamiento y en general cualquier otra obra necesaria para adaptar el terreno a la edificación que se construirá sobre la parcela objeto de este contrato, y los gastos que estos conlleven, serán de la exclusiva cuenta del Comprador, y se realizarán bajo su responsabilidad; igualmente

y en su caso, serán de exclusiva cuenta del comprador dotar y sufragar los elementos de presión complementarios que sean necesarios para la edificación que se proyecte, en relación con la presión suministrada a pie de parcela por el Servicio Municipal de Aguas u organismo o entidad que la sustituya.

SEGUNDA.- Precio de la compraventa.- El precio de la parcela objeto de adjudicación se establece en la cantidad de _____ EUROS (— €), más el correspondiente IVA al tipo vigente que se devengará según Ley y en cuyo momento será satisfecho a **Sogepsa** por la parte compradora.

La entrega del solar implica para la parte compradora, por imperativo legal derivado de la producción del devengo, la obligación de hacer efectivo el pago de la totalidad del IVA correspondiente al precio estipulado de la compraventa (y que en ese momento no hubiera sido proporcionalmente devengado en razón a los pagos anticipados que hubiesen sido realizados) a estos efectos se entenderá que se ha producido la entrega cuando siendo susceptible la Parcela objeto de compraventa de obtener licencia de edificación, se suscriba entre las partes el documento de entrega de la Parcela. Caso de que este documento no se suscriba, la entrega se entenderá realizada a medio del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

TERCERA.- Forma de pago del precio estipulado de compraventa.- Conforme a las condiciones de adjudicación establecidas por **Sogepsa**, como presupuesto de la misma y aceptadas por el comprador desde el momento de la emisión de su oferta, el pago del precio estipulado de compraventa será satisfecho por la entidad adjudicataria a **Sogepsa** con arreglo a la siguiente forma:

- La cantidad de EUROS (..... €) en concepto de pago a cuenta del 25% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 21%, es decir, la CANTIDAD TOTAL de EUROS (..... €) lo entrega en este acto la parte compradora a la sociedad vendedora, a medio de talón nominativo por dicho importe total por lo que a medio del presente documento se otorga, salvo buen fin (art. 1170 C.c.), eficaz Carta de Pago por esa cantidad. Fotocopia del reseñado talón se incorpora como Anexo al presente contrato para su mejor identificación.

- La cantidad de EUROS (..... €) en concepto de pago a cuenta del 25% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 21%, es decir, la CANTIDAD TOTAL de EUROS (..... €) será satisfecho por la parte compradora a la vendedora a los **TRES MESES (3 meses)**, contados de fecha a fecha, desde la del siguiente a la del presente contrato, para lo cual la parte compradora entrega a **Sogepsa** en este

acto PAGARÉ NO A LA ORDEN por dicho importe total, con vencimiento en la mencionada fecha. Fotocopia del reseñado Pagaré se adjunta como anexo para su mejor identificación.

- La cantidad de EUROS (..... €) en concepto de pago a cuenta del 25% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 21%, es decir, la CANTIDAD TOTAL de EUROS (..... €) será satisfecho por la parte compradora a la vendedora a los **SEIS MESES (6 meses)**, contados de fecha a fecha, desde la del siguiente a la del presente contrato, para lo cual la parte compradora entrega a **Sogepsa** en este acto PAGARÉ NO A LA ORDEN por dicho importe total, con vencimiento en la mencionada fecha. Fotocopia del reseñado Pagaré se adjunta como anexo para su mejor identificación.

- La cantidad de EUROS (..... €) en concepto de pago a cuenta del 20% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 21%, es decir, la CANTIDAD TOTAL de EUROS (..... €) será satisfecho por la parte compradora a la vendedora a los **NUEVE MESES (9 meses)**, contados de fecha a fecha, desde la del siguiente a la del presente contrato, para lo cual la parte compradora entrega a **Sogepsa** en este acto PAGARÉ NO A LA ORDEN por dicho importe total, con vencimiento en la mencionada fecha. Fotocopia del reseñado Pagaré se adjunta como anexo para su mejor identificación.

El presente contrato deberá ser elevado a escritura pública dentro del plazo de **NUEVE MESES (9 meses)**, contados de fecha a fecha desde la del siguiente a la del presente documento.

Caso de que la escritura pública o el documento de entrega de la parcela, fuese otorgada, a petición de la parte compradora, en cualquier momento antes de la finalización del plazo estipulado y se mantuviesen la fecha o fechas de aplazamiento para hacer efectivo el pago de la parte del precio aplazado, la cantidad o cantidades aplazadas y a satisfacer por el comprador en su respectiva fecha, deberán ser bien avaladas por éste en forma suficiente a juicio de **Sogepsa**, o bien satisfecho el precio íntegramente al momento del otorgamiento. Igualmente, si en el momento de otorgar la escritura pública de compraventa quedaran pendientes pagos del precio aplazado de venta, el comprador deberá garantizar su pago a los respectivos vencimientos frente a **Sogepsa** mediante la constitución de avales o cualquier otro medio adecuado en derecho.

CUARTA.- Obras de edificación, urbanización ejecutada.- En orden a causar el menor deterioro a la urbanización del ámbito, el comprador asume las siguientes obligaciones al respecto:

1.- **Trafico de las obras de construcción.**- Se realizará de manera que éste no ocasione roturas, desperfectos, o vertido de residuos en la urbanización del ámbito. La reparación o reconstrucción de daños ocasionados o limpieza del viario de la urbanización, imputables a la parte COMPRADORA serán, en todo caso, de su cuenta y cargo.

2.- **Almacenamiento de materiales, maquinaria, utensilios, etc..**- El almacenamiento de materiales, maquinaria, utensilios, etc. a pie de obra de la parcela, habrá de realizarse de manera que no impida o entorpezca el flujo viario, ni ocasione desperfectos en la urbanización del ámbito.

3.- **Excavaciones y terraplenes.**- La realización de excavaciones en la parcela habrá de realizarse de manera que no causen deterioro o desperfectos en la urbanización y, en todo caso, habrán de tomarse las medidas adecuadas para evitar su deterioro por el tráfico y obras de excavación en la parcela.

Las obras de terraplenado seguirán las mismas recomendaciones y características de las de excavación, antes relacionadas.

4.- **Servicios y conexiones de infraestructuras.**- Los suministros de servicios, provisionales o no, a las obras de edificación en la parcela, habrán de realizarse de manera que ocasionen los mínimos perjuicios o daños en la urbanización del ámbito.

En todo caso, las incidencias de las obras de edificación en la parcela que afecten o puedan afectar a la urbanización del ámbito, deberán realizarse bajo el conocimiento y, en su caso, supervisión de la Dirección Facultativa de las obras de urbanización y/o los servicios técnicos del Ayuntamiento de Grado, a la cual corresponderá, en todo caso, dictaminar los riesgos e incidencias que puntualmente se produzcan, así como evaluar, y, en su caso, dictar la solución técnica más conveniente o autorizar la propuesta.

La realización de acopios, trabajos o prácticas de construcción en la parcela que puntualmente puedan surgir en cada momento y puedan suponer o supongan incidencias sobre la urbanización exterior, deberá contar con el visto bueno y, en su caso autorización, de la Dirección Facultativa de las obras de urbanización y/o los servicios técnicos del Ayuntamiento de Grado.

Los daños ocasionados en la urbanización o en sus elementos, derivados de la realización de las obras de edificación en la parcela y/o los gastos que su reparación origine serán de cuenta y cargo de la parte COMPRADORA. A tal efecto, los daños y/o desperfectos ocasionados en la urbanización exterior ejecutada por la realización de las obras de edificación en la parcela y/o los gastos que su reparación o reposición origine serán

imputados, bien por **Sogepsa** o bien directamente por el Ayuntamiento de Grado, al COMPRADOR si éste no procede a la inmediata reposición de los elementos dañados por haber sido originados por causa imputable a éste y/o derivada del incumplimiento por su parte (por acción u omisión) de la obligación diligencia en relación con los normales usos y prácticas de la buena construcción, y/o de las prescripciones dictadas al efecto por **Sogepsa** y/o el Ayuntamiento de Grado.

QUINTA.- Derecho de adquisición preferente, con carácter obligacional y sin transcendencia real, a favor de **Sogepsa** respecto de la parcela objeto de compraventa.-

La libre transmisibilidad de la propiedad de la parcela objeto de este contrato se encuentra limitada por un derecho de adquisición preferente a favor de **Sogepsa**.

Este derecho podrá ser ejercitado dentro del plazo de un mes, contado desde el día en que haya sido fehacientemente notificado por el adjudicatario/comprador de su intención de vender a un tercero. En todo caso, el precio a abonar por **Sogepsa** será el previsto en el presente contrato, incrementado con un interés igual al del porcentaje establecido por el Instituto Nacional de Estadística para el Índice General de Precios al Consumo, o el que legalmente lo sustituya, para el periodo en que se devengue.

El derecho de adquisición preferente precedentemente establecido tendrá una duración de DIEZ (10) AÑOS contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y estará vigente entre las partes desde la suscripción de esta escritura de compraventa. No obstante, este derecho decaerá y caducará automáticamente con la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Declaración de Obra Nueva terminada de lo edificado sobre la Parcela objeto de adjudicación en compraventa, ello sin necesidad de comparecencia, autorización u otorgamiento de documento público o privado alguno por parte de **Sogepsa**.

El incumplimiento del ofrecimiento de adquisición preferente, con la consecuencia de hacer imposible el efectivo ejercicio del derecho, traerá como consecuencia para el comprador (transmitente), con el carácter de CLÁUSULA PENAL, la obligación de indemnizar a **Sogepsa** con una cantidad igual al SESENTA POR CIENTO (60%) del precio estipulado de compraventa.

En su caso, y al objeto de facilitar la prioridad de rango de la hipoteca o hipotecas que con la finalidad de financiación de la adquisición o de la edificación grave la finca con posterioridad a la vigencia de este derecho de adquisición preferente, se hace expresa exclusión de lo determinado en el art. 1.520 del Código Civil.

SEXTA.- Otras obligaciones y reservas derivadas del cumplimiento del contrato.

1.- Inicio de la construcción y de la actividad.-

El comprador se obliga, con el carácter de obligación esencial del contrato y causa del mismo, a solicitar la preceptiva licencia municipal de edificación, en forma, dentro del plazo de UN AÑO contado de fecha a fecha, desde el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la parcela objeto del presente contrato. El proyecto básico por el que se solicita la licencia municipal de edificación deberá ser susceptible de obtenerla conforme a la normativa y ordenanzas de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Grado y de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Grado.

Igualmente y con el mismo carácter, el comprador asume expresamente la obligación de terminar la edificación en el plazo fijado al efecto en la licencia de edificación concedida por el Ayuntamiento de Grado.

Finalmente se estipula, con el mismo carácter de obligación esencial del presente contrato, que la actividad deberá comenzar a desarrollarse en el plazo máximo de tres meses, contado de fecha a fecha, desde el día de la obtención de la autorización municipal de funcionamiento de la actividad. Solamente en casos justificados el plazo podrá ser prorrogado durante tres meses más.

El incumplimiento de esta obligación esencial por parte del comprador o de quien él traiga causa, en cualquiera de los plazos señalados, facultará a **Sogepsa** para solicitar la resolución del contrato de compraventa. A tales efectos el suelo se readquirirá por **Sogepsa** por el importe del precio efectivamente abonado, minorado en un 30% del importe total de venta en concepto de penalización por incumplimiento, obligándose asimismo el comprador a levantar a su costa cualquier carga o gravamen que con autorización de **Sogepsa** o sin ella se hayan podido constituir sobre la parcela objeto de venta, a fin de rescatar el pleno dominio libre de cargas y gravámenes.

Si **Sogepsa** considerase que el comprador hubiera incurrido en alguno de los incumplimientos que determinasen la resolución contractual y juzgase conveniente su ejercicio, presentará a la otra parte la solicitud correspondiente, requiriéndole para que otorgue en el plazo de 15 días la correspondiente escritura pública, reinscribiéndose los bienes a favor de **Sogepsa**. Los gastos y costes de la escritura, de su inscripción registral, así como los impuestos que se generen y costas procesales en su caso, serán sufragados por el comprador que hubiere incumplido.

2.- Obligación de información.- El comprador se compromete a informar a **Sogepsa** de la evolución y desarrollo de las obras de edificación y de la actividad a desarrollar prevista. Para lo cual, remitirá a **Sogepsa** copia de todas las solicitudes de las licencias y/o autorizaciones, que como consecuencia de la asunción de las obligaciones mencionadas en el punto anterior de esta cláusula, devengan necesarias. Igualmente, remitirá copia a **Sogepsa** tanto de las licencias concedidas, en caso de otorgamiento, como de la

denegación de las mismas. Se establece como plazo el de quince (15) días, a contar desde el día siguiente al de entrada de la solicitud en el registro de la administración competente, y también un plazo de quince (15) días, a contar desde el siguiente en que el Comprador fue notificado del otorgamiento o denegación de la correspondiente licencia.

3.- Conservación del polígono y Entidad Urbanística de Conservación.- El comprador se obliga a autorizar a **Sogepsa**, Ayuntamiento de Grado o cualquier otro organismo competente, entidad, asociación o comunidad de conservación del Polígono, para utilizar la zona no ocupada por la edificación, según la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Grado para la realización de cualquier tipo de obra de reparación o de cualquier otro tipo que suponga una mejora del polígono y en especial de la zona de servicios comunes. En todo caso la ocupación deberá ser temporal, en tanto y cuanto duren las reparaciones o mejoras y ubicarse de manera que no impida, perturbe o dificulte el normal funcionamiento del desarrollo de las actividades industriales.

Igualmente, y si fuera el caso, el comprador se obliga, hasta el momento en que el Ayuntamiento se haga cargo de la conservación del polígono, al pago de cuantos gastos deban efectuarse para la conservación y entretenimiento de las zonas y servicios comunes al mismo, ello en proporción que corresponda en atención a su titularidad dominical y/o urbanística.

El comprador, con la suscripción del presente contrato, presta su conformidad para la constitución por el Ayuntamiento de Grado de una Entidad de Conservación de la urbanización del Área Industrial de La Cardosa, y se obliga a integrarse a requerimiento del Ayuntamiento, junto con el resto de propietarios de las parcelas del polígono adjudicadas por **Sogepsa**, para, a partir de ese momento, sufragar los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización en la proporción que en atención a su cuota dominical le corresponda.

4.- Obligaciones en el suministro de energía eléctrica.- El comprador asume, en su caso y de conformidad con las especificaciones del Proyecto de Urbanización, las obligaciones legales que en cuanto a la reserva en la zona libre de edificación, de la parcela objeto de compraventa, de terreno con destino al montaje del local destinado a la instalación de un centro de transformación se contienen en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

5.- Protección del Patrimonio Cultural.- Habida cuenta de que el Camino de Santiago atraviesa el ámbito del Área Industrial de La Cardosa, el Comprador deberá tomar en consideración una serie de medidas relacionadas con la protección del Patrimonio Cultural, y más concretamente con la protección de los valores culturales del Camino de Santiago. En este sentido, y de acuerdo con el Decreto 63/2006 de 22 de junio, por el que se fija y

delimita el conjunto histórico del Camino de Santiago en el Principado de Asturias y se determina su Entorno de Protección provisional, el Comprador antes del inicio de las obras de edificación en la parcela en la que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación en compraventa deberá solicitar informe o autorización de la Consejería de Cultura y Turismo.

OCTAVA.- Resolución del contrato. Serán causas de resolución del contrato de compraventa, además de las anteriormente estipuladas y de las generales derivadas del incumplimiento de las obligaciones, las particulares siguientes:

a) El incumplimiento de pago de cualquiera de los plazos señalados o, en su caso la falta de constitución de las garantías necesarias para el caso de quedar pendientes pagos del precio aplazado en el momento de otorgar la escritura pública de compraventa o el documento convencional de entrega de la parcela.

b) La negativa del comprador a elevar a escritura pública la presente compraventa acorde con las disposiciones señaladas el efecto en el presente contrato y dentro del plazo estipulado en el mismo como término máximo para el otorgamiento.

c) El incumplimiento por parte del comprador de la obligación de solicitar licencia, terminar la construcción e iniciar la actividad en los términos señalados en el apartado número 1 de la precedente cláusula sexta.

d) El incumplimiento por parte del comprador de la obligación de desarrollar la actividad en los términos declarados en el momento de solicitar la adjudicación en compraventa de la parcela objeto de este contrato.

La resolución del contrato por las causas reseñadas en la presente cláusula implicará, además, para el comprador la obligación de indemnizar a **Sogepsa**, en concepto de daños y perjuicios, con una cantidad igual al VEINTE POR CIENTO (20%) del precio total de compraventa de la parcela estipulado en la cláusula segunda del presente contrato.

En ningún caso podrá ejercitar la acción de resolución quien haya provocado la causa de la misma.

En todo caso, y en relación con las condiciones resolutorias de la presente compraventa establecidas en las cláusulas sexta y séptima, se excluye expresamente lo determinado en el artículo 1.520 del Código Civil, los artículos 82 y 107.10º de la Ley Hipotecaria y el artículo 175.6º del Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947), respecto a las hipotecas que, con posterioridad a la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad, graven la finca única y exclusivamente a los efectos de la financiación de la adquisición o de la edificación; es decir, con reserva de rango hipotecario respecto a las citadas hipotecas.

NOVENA.- Gastos.- Todos cuantos gastos e impuestos traigan causa o se deriven del presente negocio jurídico y de su formalización en escritura pública, incluidos los gastos de Registro, serán de cuenta de la parte compradora; se exceptúa, si se devengase, el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (Plusvalía), que se abonará conforme a ley.

DÉCIMA.- Cláusula adicional de Reserva.- Sogepsa se reserva expresamente el derecho de poder constituir, con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, Hipotecas y/o derechos reales de garantía sobre las fincas de origen, aprovechamientos o fincas de resultado del ámbito de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el "Área Industrial de La Cardosa", en Grado y de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Grado, entre las que se encuentran las que son objeto de este contrato, con destino y único fin de servir de garantía a préstamos o créditos directamente vinculados a la financiación de la ejecución urbanística. En este caso, los gastos (notariales, registrales y tributos) que origine la consecución de la libertad de cargas y gravámenes del aprovechamiento objeto de este contrato, o de la Parcela/lote edificatorio de resultado en el que se materialice, de forma simultánea o previa a la formalización en escritura pública del mismo, serán de única y exclusiva cuenta de **Sogepsa**. Todo ello sin perjuicio de la facultad que asiste al Comprador de optar, en su caso, por la subrogación hipotecaria pertinente.

DÉCIMOPRIMERA.- Jurisdicción.- Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Oviedo para resolver cualquier diferencia que pudiera surgir de la interpretación de este contrato.

DÉCIMOSEGUNDA.- Tratamiento de datos personales.- Los datos recíprocamente proporcionados por las partes podrán ser introducidos en sendos ficheros automatizados propiedad de ambas, respectivamente, para la gestión y control de todas aquellas cuestiones relativas a la ejecución y cumplimiento del presente contrato.

En cualquier caso, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, cada una de las partes puede ejercitar en todo momento sus derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación de tales datos, manifestándolo así en escrito remitido a la otra parte en el domicilio señalado en la comparecencia.

Y en prueba de conformidad sus otorgantes dejan redactado el presente documento, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

POR Sogepsa

José María Quirós Zarauza
DIRECTOR-GERENTE

EL COMPRADOR/ADJUDICATARIO
POR "....."

D.N.I./N.I.F.

INFORMACIÓN GRÁFICA
MODIFICACIÓN PUNTUAL NINSS
"ÁREA INDUSTRIAL LA CARDOSA"