

CONVENIO DE CESIÓN DE INMUEBLE SITO EN PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SITUADO EN PLAZA DE RONDA nº 1 CON ACCESO POR LA AVDA. RAMÓN Y CAJAL, nº 61 POR UNICAJA BANCO, S.A. AL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

En Málaga, a 1 de diciembre de 2017.

COMPARECEN

De una parte:

D. ÁNGEL RODRÍGUEZ DE GASPAR DE GRACIA, con D.N.I. nº [redacted] y **Dª. ROSARIO ARACENA JIMÉNEZ**, con D.N.I. nº [redacted], con domicilio a estos efectos en [redacted] 29007 Málaga.

De otra parte:

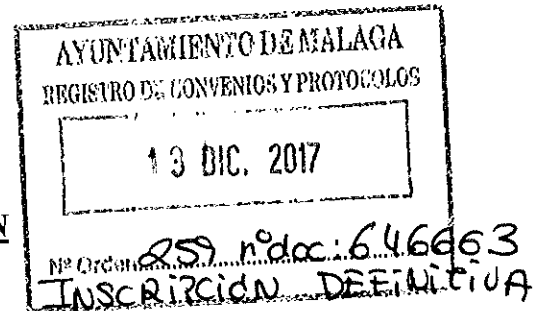
DON FRANCISCO POMARES FUERTES, vecino de Málaga, en su calidad de Concejal Delegado de Ordenación del Territorio y Vivienda, con domicilio profesional en [redacted] y con de D.N.I. nº [redacted]

Y asimismo se encuentra presente en este acto **DOÑA VICTORIA E. DEL RÍO FLORIDO**, Vicesecretaria delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a los exclusivos efectos de dar fe de la celebración de este acto.

INTERVIENEN

1).- DON ÁNGEL RODRÍGUEZ DE GASPAR DE GRACIA y Dª. ROSARIO ARACENA JIMÉNEZ, en nombre y representación de **UNICAJA BANCO, S.A.**, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura pública otorgada el día 1 de diciembre de 2011, ante el notario del Ilustre Colegio de Andalucía, D. Federico Pérez-Padilla García al nº [redacted] de su protocolo, con domicilio en Málaga, [redacted], y Número de Identificación Fiscal [redacted], inscrito en el Registro Mercantil de Málaga, Tomo [redacted], [redacted]

Resultan suficientemente legitimados para representar a dicha Entidad en este otorgamiento por los poderes conferidos a su favor, respectivamente, por medio de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada por el Notario D. Federico Pérez-Padilla el 2 de diciembre de 2011, con el nº [redacted] de su protocolo, y por



la escritura de elevación a público de acuerdos sociales (poder), autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, D. Antonio Chaves Rivas el 4 de agosto de 2016, con el nº de protocolo.

Ambas escrituras se encuentran inscritas en el Registro Mercantil

2).- DON FRANCISCO POMARES FUERTES, Concejal Delegado de la Ordenación del Territorio y Vivienda, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en nombre y representación de la Corporación Municipal, facultado para este acto en virtud de lo previsto en el apartado 5º, punto número U-4, del acuerdo adoptado por la Iltna. Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 3 de noviembre de 2017.

Unicaja Banco podrá ser designado, en adelante como el “Cedente”.

El Ayuntamiento de Málaga podrá ser designado, en adelante, como el “Cesionario”.

Unicaja Banco, S.A. y el Ayuntamiento de Málaga, también podrán ser designados, conjuntamente, como las “Partes”.

Todos ellos, con capacidad legal y legitimación necesaria para suscribir el presente **CONVENIO DE CESIÓN DE INMUEBLE POR UNICAJA BANCO, S.A. AL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**, y al efecto:

EXPONEN

1 - Que Unicaja Banco, S.A. es una entidad bancaria, cuyo objeto social, según sus Estatutos Sociales, consiste en la realización de toda clase de actividades, operaciones, actos, contratos y servicios propios del negocio de banca, en general o que con él se relacionen directa o indirectamente o sean complementarios a éste o desarrollo suyo, siempre que su realización esté permitida o no prohibida por la legislación vigente.

2 - Que en los propios Estatutos Sociales se determina, asimismo, que “Las actividades a desarrollar por la Sociedad estarán inspiradas en los principios de responsabilidad social empresarial que desde su origen han estado presentes en la misma”.

3- Que Unicaja Banco, S.A. es propietaria en pleno dominio de la finca urbana (en adelante, el “Inmueble”) que se describe a continuación:

URBANA.- Finca número uno. Local comercial número uno del edificio conocido por Torre en la Barriada Sagrada Familia, en la Ciudad Jardín de Málaga, Sitúa en la planta baja. Superficie construida ciento sesenta metros noventa y dos centímetros cuadrados.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 9 de Málaga, al Tomo 2.189, Libro 1.249, Folio 224, Finca número 1/10.834.

REFERENCIA CATASTRAL: 3076201UF7637N0001PS.

4 - Que el Inmueble se encuentra libre de arrendamientos y ocupantes, ostentando Unicaja Banco, S.A. la posesión del mismo. Del mismo modo, el Inmueble está al corriente en el pago de todo tipo de impuestos, suministros y gastos.

5 - Que el Ayuntamiento de Málaga está interesado en la cesión gratuita del bien mencionado en el Exponen 3 anterior, para el desarrollo en el mismo, en exclusiva, de fines sociales para el interés de la ciudadanía, y, en particular, de los residentes en la zona de Ciudad Jardín.

A estos efectos la Iltna. Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 3 de noviembre de 2017, punto número U-4, acordó lo siguiente: Aprobar el Borrador de Convenio fechado el 19 de septiembre de 2017 con la modificación incorporada en la cláusula primera sobre la posibilidad de transmisión del objeto del contrato y aceptar de la propiedad: la entidad Unicaja Banco, S.A. la cesión gratuita y temporal de uso a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga del local en planta baja del edificio situado en Plaza de Ronda nº 1, con acceso por la Avda. Ramón y Cajal nº 61, con una duración de 5 años sin perjuicio de la posibilidad de renovación del acuerdo que se pueda alcanzar por sucesivos periodos de idéntica duración.

6 - Que, en consecuencia, ambas Partes convienen en formalizar la cesión del uso del Inmueble para los indicados fines, con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto.

Unicaja Banco, S.A. cede al Ayuntamiento de Málaga, que acepta, el uso del Inmueble, para el desarrollo en el mismo de actividades sociales de interés para la ciudadanía.

El Cesionario manifiesta que recibe la posesión legal del Inmueble en este acto a su entera disposición, en las condiciones y estado actuales, que le son plenamente conocidas.

Dicha cesión no supondrá, en ningún caso, la transmisión por parte de Unicaja Banco, S.A. de la propiedad del Inmueble ni de ningún otro derecho real sobre el mismo. Tampoco dará derecho al Cesionario para concertar contratos de ningún tipo que tengan como objeto el Inmueble, a excepción de los seguros y suministros a los que

se hace referencia en las siguientes estipulaciones.

Ni la autorización de uso del Inmueble ni el propio Inmueble podrán ser objeto de transmisión a un tercero por título o negocio jurídico alguno, ya sea totalmente o parcialmente, de forma gratuita u onerosa, a no ser que conste por escrito el previo consentimiento prestado por Unicaja Banco, S.A., sin que ello suponga, en su caso, la exoneración de responsabilidad del Ayuntamiento de Málaga, ni por los actos propios ni por los del tercero, de los que aquel responderá en todo caso, conforme a lo pactado en este contrato. Este Contrato no otorga ningún derecho de adquisición preferente o retracto sobre el Inmueble.

Segunda.- Destino.

El Inmueble solo podrá destinarse al desarrollo de actividades sociales de interés para la ciudadanía. El Cesionario no podrá destinar el Inmueble a cualquier otro uso o actividad sin el previo consentimiento manifestado expresamente y por escrito del Cedente.

El Cesionario será el único responsable de obtener las licencias administrativas exigidas para la apertura y funcionamiento del Inmueble conforme al uso autorizado en esta estipulación, debiendo proveer al Cedente, en caso de serle efectivamente requeridas, de una copia de tales licencias.

Con independencia de lo anterior, el Cesionario habrá de cumplir cuantas disposiciones administrativas, laborales, fiscales o de cualquier otra naturaleza rijan la actividad ejercida en el Inmueble.

El Cesionario se obliga y compromete a facilitar al Cedente, si hiciera uso de esta facultad, el acceso al Inmueble para la comprobación del uso y destino dado al mismo.

Tercera.- Duración.

Este contrato entrará en vigor el día de su firma, y tendrá una duración de 5 años. Llegada la fecha de su vencimiento no se podrá producir la prórroga del mismo, siendo necesario, en todo caso, de resultar de interés para las Partes, la formalización de un nuevo contrato.

No obstante, el Cedente podrá resolver anticipadamente este Contrato, mediante notificación dirigida al Cesionario con, al menos, un mes de antelación a su efectividad, en los siguientes casos:

- Uso distinto del autorizado en la Estipulación Segunda, o no uso del Inmueble durante un total de 2 meses, consecutivos o no, en el curso de un año, por causa imputable al Cesionario.

- Falta de mantenimiento del Inmueble y sus instalaciones, de modo que el mismo origine quejas por parte de los usuarios, o se cause riesgo para estos, los transeúntes o para los inmuebles y edificios colindantes.
- Realización de obras o modificaciones en el Inmueble o en cualquiera de sus instalaciones sin autorización previa y escrita del Cedente.
- Uso por terceros del Inmueble por cualquier título sin consentimiento previo y por escrito del Cedente.
- Daños en el edificio o sus instalaciones que pongan en peligro el propio edificio o la continuidad de su actividad y que se hayan producido dolosamente o por negligencia grave del Cesionario.
- Incumplimiento de la normativa aplicable a la actividad llevada a cabo por el Cesionario en el Inmueble.
- Incumplimiento de cualquier otra obligación esencial de este Contrato.

Finalizada la cesión, el Cesionario procederá al desalojo del Inmueble en el plazo máximo de 2 meses y a la entrega de la posesión al Cedente, en perfecto estado de uso y conservación, siendo de su cuenta y cargo todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el Inmueble a su estado original.

Cuarta.- Gratuidad de la cesión.

La cesión del uso del inmueble se realiza de forma gratuita, sin que el Cesionario deba pagar precio o contraprestación alguna.

Quinta.- Gastos, impuestos y seguros.

Gastos

Los gastos derivados del suministro de luz, agua, teléfono, gas y otros análogos del Inmueble deberán ser abonados por el Cesionario, al que le corresponderá la obligación de contratar con las respectivas empresas suministradoras o de servicios.

Los gastos de personal, alimentación, mantenimiento, administración, seguros sociales, posibles impuestos o cualesquiera otros serán asimismo de cuenta del Cesionario.

Impuestos

Todos los gastos e impuestos derivados de este Contrato, incluidos los impuestos que gravan el Inmueble, ya sean estatales, autonómicos o locales, actualmente vigentes

o de implantación futura, serán de cuenta del Cesionario.

Seguros

El Cesionario se obliga a contratar un seguro de incendios, responsabilidad civil y otro tipo de siniestros, en el que se mantendrán actualizados el valor del inmueble y de sus instalaciones, figurando el Cedente como el beneficiario de dicho seguro, por lo que el Cedente percibirá cualquier indemnización que, como consecuencia del mismo, hubiera de satisfacerse.

El Cesionario deberá suscribir una póliza de seguro por un capital que se ajuste a la realidad de lo asegurado, eximiendo al Cedente y renunciando a reclamarle cualquier exceso en los daños no cubiertos por la póliza. Igualmente, el Cedente quedará exento de responsabilidad por los daños que sufran aquellos bienes que no se hubiesen asegurado.

El Cesionario pagará en plazo las primas correspondientes, y entregará al Cedente la documentación acreditativa del pago y validez de la cobertura del seguro. El Cedente podrá reclamar anualmente un certificado que pruebe la vigencia de las pólizas de seguro y/o copia de las mismas.

Sexta- Uso y conservación.

El Cesionario se compromete a usar y conservar, con la debida diligencia, el Inmueble, siendo a su cargo las reparaciones de todo tipo y por cualquier causa que requiera el Inmueble.

Queda totalmente prohibida la realización de obras en el Inmueble —incluso cuando se trate de mejoras y no impliquen modificación de estructuras o de la configuración del mismo—, o de sus servicios e instalaciones generales, sin consentimiento expreso y por escrito del Cedente.

En todo caso, las obras de cualquier clase que se efectúen en el Inmueble quedarán siempre en beneficio del mismo al finalizar la cesión, sin generar derecho o reclamación o percepción económica de ninguna clase por parte del Cesionario, salvo que el Cedente, a su exclusiva opción, exija al Cesionario que devuelva el Inmueble en el mismo estado en que lo recibió.

Séptima.- Responsabilidades.

El Cesionario exime de toda responsabilidad al Cedente por los daños y lesiones a las personas o cosas que se causen como consecuencia de la ocupación del Inmueble o de las actividades que en el mismo se desarrollen. El Cedente queda relevado de toda obligación de reedificación del Inmueble, reparación o sustitución de las instalaciones o

mobiliario, así como de satisfacer cantidad alguna por las indemnizaciones que pudiera percibir de las Compañías aseguradoras.

El Cedente no responderá por los daños y perjuicios que se puedan ocasionar al Cesionario por caso fortuito y/o de fuerza mayor.

Tampoco asumirá el Cedente ninguna responsabilidad en relación con la seguridad del Inmueble, ni por los daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas existentes en el mismo en caso de incendio, robo, hurto, daños o accidentes de cualquier clase.

El Cesionario será, asimismo, el responsable de cualquier obligación que pudiera derivarse de las relaciones laborales o de otra índole del personal que decida contratar para el desarrollo de la actividad social que llevará a cabo en el Inmueble, respondiendo de toda clase de salarios, remuneraciones, seguros y subsidios, así como de reclamaciones ante los órganos del orden jurisdiccional social, devengados y/o generados desde la entrada en vigor del presente Contrato y sin que en ningún caso pueda entenderse o suponerse la existencia de relación alguna entre dicho personal y el Cedente.

A la finalización del presente Contrato, el Cesionario será el único responsable de la extinción de las relaciones laborales o de otra naturaleza, en su caso, que haya establecido para el desarrollo de la actividad que lleve a cabo en el Inmueble, sin que proceda en ningún caso la subrogación del Cedente, como empleador, respecto de los trabajadores que en ese momento presten servicios en el Inmueble. El Cesionario dejará indemne al Cedente, en todo caso, de cualesquiera responsabilidades que se le llegaran a imponer eventualmente por razón de dichas relaciones laborales.

En cualquier caso, el Cedente no asumirá responsabilidad alguna por la cesión del uso del Inmueble, ya sea de tipo laboral, civil, fiscal o penal.

Octava.- Domicilio y notificaciones.

A efectos de las notificaciones previstas en este Contrato, las Partes han designado los siguientes domicilios, comprometiéndose a notificar por escrito cualquier modificación de los mismos con la mayor celeridad:

Para Unicaja Banco, S.A.
Dirección de Inmuebles
C/Mauricio Moro Pareto, nº 6
Málaga (Edif. Eurocom)

Para el Ayuntamiento de Málaga. GMUOI, Servicio de Patrimonio.
Paseo Antonio Machado, nº 12

Todas las notificaciones, comunicaciones o requerimientos que las partes deban realizarse en cumplimiento o como consecuencia de este contrato, se efectuarán por cualquier medio que deje constancia de su envío, contenido y recepción.

Novena.- Resolución de conflictos y jurisdicción.

Las Partes colaborarán en todo momento de acuerdo con los principios de buena fe y de eficacia para asegurar la correcta ejecución de lo pactado. Igualmente, las Partes se esforzarán por resolver de forma amistosa cualquier controversia que pudiera surgir con ocasión de la ejecución de este contrato.

En caso de no llegar a un acuerdo amistoso, las Partes se someten expresamente para la interpretación, aplicación o resolución de cualquier cuestión litigiosa que pudiera derivarse de este Contrato, a los Juzgados y Tribunales de Málaga capital.

Y después de leído y encontrado conforme, se firma este documento en triplicado ejemplar y en unidad de acto, en el lugar y fecha arriba indicados.

[Redacted signature box]

D. Francisco Pomares Fuertes.
Concejal Delegado de Ordenación
del Territorio y Vivienda.

[Redacted signature box]

D. Ángel Rodríguez de Gaspar de Gracia/
D.ª Rosario Aracena Jiménez e/r
de la entidad Unicaja Banco, S.A.

[Redacted signature box]

[Redacted signature box]

Dña. Victoria del Río Florido.
Vicesecretaria Delegada de la
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras
e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga.

Este documento ha sido
efectivamente firmado

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente convenio es conforme con la aprobación efectuada por la Ilma. Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 3 de noviembre de 2017, punto nºU-4.

En Málaga, a 5 de diciembre de 2017
La Jefa del Servicio de Control Jurídico-Administrativo

[Redacted signature box]

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez