

CONDICIONES GENERALES DE COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES INDUSTRIALES

Objeto del contrato de comercialización

1. La sociedad de servicios CENTRO DE TRANSPORTE DE VITORIA, S.A. (en lo sucesivo referida como CTVi) es responsable de la gestión inmobiliaria de las parcelas y naves industriales que componen el Centro Intermodal de Transporte y Logística de Vitoria-Gasteiz, CTVi.
2. CTVi desea contar con la colaboración de un MEDIADOR COMERCIAL que realice labores de búsqueda y captación de potenciales clientes y promueva la consecución del arrendamiento y venta de inmuebles industriales que gestiona CTVi, reservándose ésta última el derecho a realizar por sí misma o a través de terceros, las gestiones de promoción, arrendamiento y venta de los inmuebles que considere oportunas.
3. Serán objeto de comercialización aquellos inmuebles industriales que se identifiquen en el contrato de comercialización que se formalice entre las partes con adhesión a estas condiciones generales.

Derechos y obligaciones

4. EL MEDIADOR COMERCIAL quedará autorizado para la búsqueda de clientes interesados en el arrendamiento o en la compra de los inmuebles que se identifican como objeto del contrato de comercialización.

La búsqueda de empresas susceptibles de nueva implantación en el centro intermodal se realizará a nivel estatal y con empresas referentes a nivel internacional.

5. Inicialmente, la labor comercial se realizará en términos de gestión de arrendamiento, pero en caso de que tras el ofrecimiento de la posibilidad de implantación en régimen de arrendamiento cualquier empresa contactada mostrara interés por el régimen de compra-venta, EL MEDIADOR COMERCIAL trasladará dicho interés a CTVi, quién deberá validar la posibilidad de seguir el proceso de negociación con el interesado para la adquisición de inmuebles industriales en dicho régimen. EL MEDIADOR COMERCIAL no está facultado para firmar contratos en nombre de CTVi, ni para obligarla en modo alguno.
6. EL MEDIADOR COMERCIAL informará fehacientemente a CTVi, de los eventuales interesados a los que presente dichos inmuebles, sirviendo esta notificación como cauce suficiente para reconocer al potencial cliente como intermediado por EL MEDIADOR COMERCIAL a los efectos previstos en estas condiciones generales.
7. EL MEDIADOR COMERCIAL transmitirá a CTVi todas las propuestas que reciba de los potenciales adquirentes.
8. No se otorgará exclusividad de mediación al MEDIADOR COMERCIAL, de tal forma que CTVi podrá comercializar el arrendamiento o venta de los inmuebles a través de terceros o por sí mismo, sin que se devengue derecho alguno a favor del MEDIADOR COMERCIAL, es decir, sólo se devengarán honorarios a favor del MEDIADOR COMERCIAL cuando se comercialicen los inmuebles a través de su intermediación, entendida conforme se define en el apartado relativo a los honorarios.
9. En todo caso queda expresamente excluido de devengo de honorarios a favor del MEDIADOR COMERCIAL el arrendamiento o la venta de los inmuebles referidos a alguna de las personas o entidades que ya ocupan inmuebles de CTVi

Plazo de duración

10. El periodo de vigencia del contrato de comercialización será de un año, fijándose, en consecuencia, su término y consiguiente extinción una vez transcurrido el plazo de un año desde su formalización.
11. CTVi abonará los honorarios pactados a favor del MEDIADOR COMERCIAL en el caso en que durante los seis meses siguientes a la finalización del periodo de duración del contrato de comercialización, el arrendamiento o la venta de los inmuebles industriales llegase a formalizarse con alguna de las personas que hubiesen sido introducidas en la operación por EL MEDIADOR COMERCIAL en los términos referidos en el apartado relativo a los honorarios. A tal fin, EL MEDIADOR COMERCIAL remitirá a CTVi al final del periodo de vigencia del contrato, una lista de los clientes respecto de los que se hubiese llevado a cabo la referida intermediación.

Honorarios económicos y forma de pago

12. Durante el período de vigencia del contrato de comercialización, por los contratos de arrendamiento o compraventa relativos a los inmuebles que se celebren por intermediación del MEDIADOR COMERCIAL (intermediación entendida conforme se define a continuación), EL MEDIADOR COMERCIAL percibirá con cargo a CTVi una comisión que se calculará de conformidad con los porcentajes que se estipulen en el contrato de comercialización.

A efectos de este contrato, se entenderá que ha existido intermediación del MEDIADOR COMERCIAL en la consecución de un contrato de arrendamiento o compraventa de los inmuebles en aquellos casos en que EL MEDIADOR COMERCIAL hubiera introducido un nuevo cliente, comunicando a CTVi por escrito el nuevo contacto, al que EL MEDIADOR COMERCIAL hubiera dado a conocer en persona el producto, mediante una presentación pormenorizada de los inmuebles.

Puesto que la intermediación y el consiguiente devengo de la comisión se condiciona necesariamente a la consecución de un nuevo contacto, en todo caso EL MEDIADOR COMERCIAL deberá comunicar a CTVi los potenciales clientes, con el objeto de que si alguno de ellos ya figurara entre los contactos de CTVi, ésta tenga la posibilidad de ponerlo de manifiesto y sea excluido de la actuación del MEDIADOR COMERCIAL y del ámbito del presente contrato, sin que proceda, por ello, devengo de honorario alguno a favor del MEDIADOR COMERCIAL en relación con ese contacto.

Si CTVi arrendara o vendiera alguno de los inmuebles sin la intervención del MEDIADOR COMERCIAL, a través de cualquier otro intermediario o directamente por sí misma, lo pondrá en su conocimiento a los meros efectos de que el inmueble salga del ámbito de la relación comercial, sin que, por lo expuesto, se devengue por esa operación honorario alguno a favor del MEDIADOR COMERCIAL.

13. El pago de la comisión convenida se devengará en caso de arrendamiento a la firma del contrato de arrendamiento, y, en el caso de compraventa, en la misma proporción en que se devenguen a favor de CTVi los hitos de pago pactados entre las partes en la compraventa.
14. El pago de la comisión se hará efectivo dentro de los cinco primeros días laborables del mes siguiente a aquel en el que se hubiera devengado, contra la presentación de la correspondiente factura por parte del MEDIADOR COMERCIAL, que contenga todos los requisitos legales.
15. No se devengarán los honorarios si la operación no se ejecuta. Por tanto, el devengo de los honorarios se condiciona al buen fin y efectivo pago de la operación.

En caso de arrendamiento, no se devengarán honorarios y procedería la devolución de los que se hubieran abonado, en la parte proporcional de los honorarios que se corresponda con aquellas mensualidades que resulten definitivamente impagadas durante la primera anualidad de vida del contrato.

En caso de compraventa, no se devengarán los honorarios si no tiene lugar el efectivo pago del precio en su totalidad y, en su virtud, no se devengarán honorarios y procedería la devolución de los que se hubieran abonado, si la operación no se formalizase por causas no imputables a CTVi o si no llegase a buen término el pago del precio, en su totalidad o en parte. En el supuesto de que se cobrara sólo una parte del precio se devengaría sólo la parte proporcional de los honorarios correspondiente al montante del precio cobrado.

16. Los servicios contratados son los que se incluyen expresamente en los documentos contractuales suscritos entre el CTVi y EL MEDIADOR COMERCIAL. Cualquier servicio adicional requerirá acuerdo escrito expreso y previa determinación de su precio.
17. Todas las acciones de comunicación, serán a cargo del MEDIADOR COMERCIAL, para lo cual se requerirá validación previa por parte de CTVi.

Equipo de trabajo

18. EL MEDIADOR COMERCIAL adaptará el equipo de personas físicas encargado de la ejecución del servicio en función de las necesidades existentes en cada momento de desarrollo de los trabajos para la obtención del fin pactado. En todo caso, EL MEDIADOR COMERCIAL podrá sustituir las personas físicas integrantes de ese equipo, siempre que dichas sustituciones no supongan menoscabo de la calidad del servicio.

Las personas integrantes del equipo de trabajo atenderán exclusivamente a las instrucciones del MEDIADOR COMERCIAL que ostenta sobre aquellas los derechos y obligaciones inherentes a su condición de empresario.

Representante de CTVi

19. El director gerente de CTVi actuará como representante de ésta en el curso de vigencia de la relación de comercialización, a efectos de la toma de decisiones, modificaciones, etc.

Causas y efectos de la resolución de las relaciones contractuales

20. Serán causas de resolución del contrato entre las partes las expresamente contempladas en el presente o en otros documentos suscritos entre las partes, las establecidas en la normativa aplicable y, en todo caso, entre otras, las siguientes:
 - a. La extinción de la personalidad jurídica de cualquiera de las partes.
 - b. El mutuo acuerdo.
 - c. Insolvencia o declaración de concurso de cualquiera de las partes.
 - d. El incumplimiento total o parcial de las obligaciones convenidas.
21. La resolución del contrato por causa imputable a CTVi dará derecho al MEDIADOR COMERCIAL a percibir las cantidades devengadas por trabajos realizados en los términos recogidos en el apartado relativo a los honorarios.

Formalización escrita y plena eficacia

22. El contrato celebrado con adhesión a estas condiciones generales será el único vigente entre las partes para regular la relación de comercialización, deroga los anteriores y recoge todos los acuerdos al respecto.

Cualquier variación del mismo, así como de sus complementos o anexos, requerirá forma escrita.

23. La renuncia por cualquiera de las partes, una o más veces, a exigir el cumplimiento de los términos recogidos en estas condiciones generales o a ejercer los derechos o privilegios que las mismos le concedan, no se entenderá como renuncia genérica a tales términos, condiciones, derechos o privilegios, los cuales continuarán en plena vigencia y efecto como si tal renuncia no se hubiera producido.

Fuero competente y normativa aplicable

24. Las partes someten expresamente la interpretación y ejecución de este contrato a la normativa española y a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Vitoria, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

**CENTRO DE TRANSPORTE
DE VITORIA, S.A.**

Fdo. **Alfredo Maillo Carrasco**
Director-Gerente

Fdo.

Fdo.
Consejera/o