



Nº Expediente
145/2018/04580

Nº de Contrato: 02/P/19

En Madrid, a 8 de febrero de 2019

REUNIDOS

De una parte D., mayor de edad, con D.NI. nº y domicilio a estos efectos en Madrid, Interviene como Presidente de la Comunidad General de propietarios Torre de Madrid, con C.I.F.: H-86142205 y Presidente del bloque III, en virtud del nombramiento en Junta General Ordinaria de propietarios de fecha 14 de marzo de 2018, en adelante se denominará EL ARRENDADOR.

De la otra, como arrendatario, D. Jorge García Castaño, en calidad de Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, nombrado por Decreto de la Alcaldesa de fecha 18 de diciembre de 2017 (BOAM de fecha 19 de diciembre de 2017), actuando en nombre y representación de la Corporación Municipal, en el ejercicio de las atribuciones que le han sido delegadas por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por Acuerdo de fecha 29 de octubre de 2015 de organización y competencias del Área de Gobierno de Economía y Hacienda (BOCM de 10 de noviembre de 2015) modificado por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 10 de mayo de 2018, con domicilio a efectos de notificaciones que hallen su causa en el presente contrato, en la calle Alcalá, 45 de Madrid, en adelante se denominará EL ARRENDATARIO.

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación de la Comunidad General de Propietarios Torre de Madrid, con domicilio en Madrid, Plaza de España nº 18, con CIF Nº H-86142205, como titular de un



derecho exclusivo y privativo de la azotea del edificio ubicado en Plaza de España nº 18 de Madrid (Torre de Madrid) .

El segundo en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE MADRID, con domicilio en Madrid C/ Alcalá, 45 de Madrid.

EXPONEN

I. Que la mercantil MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A., con CIF: A-086977790 es la actual propietaria de la cubierta del edificio conocido como “Torre de Madrid”, sito en la Plaza de España, nº 18, Madrid. No obstante, por una parte, el anterior propietario del edificio METROVACESA,S.A. firma con fecha 16 de julio de 2015 con los representantes de la Comunidad General del Edificio, D. y D., el primero como Presidente de la Subcomunidad del bloque 3 del Edificio Torre de Madrid y, el segundo, como Presidente de la Subcomunidad del Bloque 1, del Bloque 2 y Comunidad General del edificio ubicado en la Plaza de España 18 de Madrid, documento en el que se incorpora la siguiente renuncia:

“Expositivo VII.- Que Metrovacesa, en su condición de propietario de la finca situada en la planta 34 del Edificio, ostenta un derecho de uso exclusivo y privativo sobre el elemento común consistente en la cubierta del Edificio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 de los Estatutos, permitiéndosele expresamente arrendarlo a terceros.”

Que de conformidad con la ESTIPULACIÓN TERCERA, letra C: *“Asimismo, Metrovacesa renuncia en su condición de propietario de la finca situada en la planta 34 del Edificio, al derecho de uso exclusivo y privativo sobre el elemento común consistente en la cubierta del edificio a favor de la Comunidad General a partir del 1 de enero de 2017, subrogándose la Comunidad General en todos los contratos suscritos por Metrovacesa para la explotación de la cubierta en el presente y para el futuro. La Comunidad no asume responsabilidad alguna por los hechos, actos o contratos realizados por Metrovacesa o que sean responsabilidad de la misma. La Comunidad a partir de dicha fecha es la única titular de todos los derechos sobre la cubierta de la planta n.º 34 del edificio.”*

II.- Que el AYUNTAMIENTO DE MADRID está interesado en arrendar una superficie de 14 m2 en dicha cubierta, con la ubicación y configuración que se recoge en el plano que consta



como anexo, con la finalidad de trasladar a dichas instalaciones el material contemplado en la Estipulación Primera del presente documento.

III.- El contrato de arrendamiento cuya formalización se propone, a tenor de lo dispuesto en el art. 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de diciembre, 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, queda excluido del ámbito de dicha Ley.

Este contrato se rige, en aplicación de lo preceptuado por el artículo 4 del citado texto legal, por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Concretamente y en cuanto a su preparación y adjudicación este negocio jurídico se rige por la legislación patrimonial, esto es, la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio, todo ello en relación con el Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el Real Decreto 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local. En cuanto a sus efectos y extinción, y por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se registrá, por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y las normas de derecho privado, esto es, el Código Civil y la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos respecto a la exoneración de la fianza.

IV.- Que en virtud de lo expuesto y habiendo llegado las partes a un acuerdo, formalizan el presente documento conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Es objeto del presente contrato el arrendamiento por parte de COMUNIDAD GENERAL DE PROPIETARIOS DE TORRE DE MADRID al AYUNTAMIENTO DE MADRID, del espacio descrito en el expositivo II anterior. El arrendamiento comprende única y exclusivamente la superficie ubicada dentro de sus linderos, quedando excluidos la fachada y todo lo no ubicado dentro de la referida superficie.



La superficie objeto de arriendo se entrega en este acto al AYUNTAMIENTO DE MADRID, quien la recibe en la situación física, jurídica, administrativa, ambiental y legal que el AYUNTAMIENTO DE MADRID, declara conocer y aceptar, no teniendo nada que exigir ni reclamar a la propiedad por ello, y en perfecto estado de conservación y mantenimiento, obligándose a devolverla en el mismo estado en el momento de finalización del contrato por cualquier causa.

EL AYUNTAMIENTO DE MADRID no podrá instalar ningún rótulo, anuncio, letrero, emblemas, signos, etc., sin la autorización previa y por escrito de la Comunidad General de Propietarios del edificio Torre de Madrid.

El espacio arrendado se destinará única y exclusivamente a la ubicación del siguiente equipamiento de radiocomunicaciones:

1.- Estación Base de comunicaciones móviles Tetra.

Planta de energía 230vca/-48

Vcc con baterías de 125 Amp/h para equipos de comunicaciones.

2 sistemas radioenlace para conexión de estación con nodos centrales de red móvil.

Sistema multiplexor de inserción/extracción de señales para integración de estación Base.

Sistema Scada de supervisión y envío de alarmas.

Todo el conjunto se prevé instalarlo en la caseta cerrada de dimensiones aproximadas de 3.50x2.50 mts, utilizada en su día por la Empresa Municipal de Transportes de Madrid.

Para ello es necesario como mínimo usar el siguiente espacio en esta caseta cerrada para la colocación de los equipos de comunicaciones:

Bastidor de 600*600mm que contiene íntegramente la estación base Tetra.

Bastidor de 600*600mm donde se ubica la planta de energía y sus baterías de respaldo para los equipos de comunicaciones.

Bastidor de 600*600mm donde se ubican los equipos de interior de los 2 radioenlaces, el multiplexor, la electrónica de red para servicios de explotación de emplazamiento, etc. (este último equipamiento dependiendo de las configuraciones en ocasiones es viable compartirlo en el mismo bastidor que la planta de energía)

Armario mural de 400*600mm donde se ubica el sistema de supervisión y envío de alarmas ante incidencias.



La caseta ya dispone de acometida de suministro de energía eléctrica así como de sistema de climatización.

En el exterior se precisa instalar el siguiente equipamiento:

3 antenas colineales de dimensiones 160*10cm, en los soportes ya usados por las antenas de la EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES DE MADRID.

2 antenas tipo Panel de dimensiones 990*300*125mm, en fijaciones y soportes ya existentes en esa azotea.

2 antenas parabólicas de dimensiones 30cm diámetro para conformar los 2 radioenlaces.”

La instalación de las antenas así como cuantas instalaciones sean accesorias a la misma no constituye un derecho de servidumbre sobre el edificio a favor del AYUNTAMIENTO DE MADRID.

SEGUNDA.- EL ARRENDADOR autoriza al AYUNTAMIENTO DE MADRID, a la realización de la instalación del material citado con anterioridad.

Será de cuenta y cargo del AYUNTAMIENTO DE MADRID la obtención de las licencias y permisos preceptivos para la realización de las instalaciones indicadas, sin tener nada que exigir ni reclamar AL ARRENDADOR para el supuesto de denegación total o parcial de dichos permisos, o bien una vez concedidos estos fueran denegados, por el motivo que fuera, y con plena indemnidad para el ARRENDADOR.

En ningún caso las instalaciones podrán afectar a elementos estructurales del edificio o de carácter comunal, ni a las instalaciones, servicios o equipos comunes, debiendo, el AYUNTAMIENTO DE MADRID acatar en todo caso la normativa vigente, en especial, la normativa sobre prevención de riesgos laborales y tener aquellas licencias, autorizaciones o permisos que le sean exigibles, con plena indemnidad para el ARRENDADOR frente a cualquier reclamación de terceros por dichas obras.

Son de cuenta y cargo del AYUNTAMIENTO DE MADRID, el coste de las instalaciones, la obtención de licencias, autorizaciones, etc. así como las responsabilidades de cualquier otra índole que se pudiesen derivar de la realización de las mismas.



EL AYUNTAMIENTO DE MADRID, faculta expresamente en este acto AL ARRENDADOR para que, por él o por el tercero por él designado, pueda inspeccionar las instalaciones durante su ejecución, así como para proponer y exigir las medidas correctoras correspondientes cuando las mismas estén justificadas.

La inspección de las Instalaciones por EL ARRENDADOR no supone asunción de responsabilidad alguna por ésta, ni legalidad de las mismas, por lo que el AYUNTAMIENTO DE MADRID no tendrá nada que exigirle ni reclamarle.

EL AYUNTAMIENTO DE MADRID se compromete y obliga a ejecutar las instalaciones sin alterar el normal funcionamiento del edificio ni de sus habitantes, acatando en todo momento cualesquiera instrucciones que el ARRENDADOR dicte para tal fin, particularmente en lo referente a acceso de materiales y horario para la ejecución de las instalaciones si fueran ruidosas o molestas.

Una vez finalizado el contrato, por el motivo que fuera, las instalaciones deberán ser retiradas por EL AYUNTAMIENTO DE MADRID a su costa y cargo.

El AYUNTAMIENTO DE MADRID tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil que incluye el objeto del presente contrato.

El AYUNTAMIENTO DE MADRID aportará certificado de la compañía aseguradora donde consten las garantías aseguradas por la póliza del seguro en el momento de la formalización del contrato.

Para la realización de obras, EL AYUNTAMIENTO DE MADRID necesitará autorización escrita DEL ARRENDADOR para realizar obras de albañilería o cualesquiera otras, aunque con ellas no se altere la distribución y forma del espacio ni se comprometa la seguridad de la finca. Para ello, EL AYUNTAMIENTO DE MADRID deberá presentar AL ARRENDADOR el correspondiente proyecto para su aprobación.

TERCERA.- DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del presente contrato se pacta por CINCO AÑOS a contar desde el día 11 de febrero de 2019.



No obstante lo anterior, transcurrido el plazo pactado, el contrato podrá prorrogarse por periodos bianuales salvo que cualquiera de las partes denuncie su vigencia con tres meses de antelación al momento en que vaya a producirse su resolución.

Al término de la vigencia del contrato el AYUNTAMIENTO DE MADRID deberá desalojar el espacio arrendado entregándoselo al ARRENDADOR libre y en el mismo estado que se le entrega en este acto, haciéndose constar tal circunstancia en Acta de entrega emitida al efecto por ambas partes.

CUARTA.- PRECIO

El precio inicial del arrendamiento asciende a la cantidad de 54.513,72€ anuales IVA INCLUIDO, pagaderos por mensualidades vencidas a razón de 4.542,81 euros mensuales IVA incluido, (en la actualidad el 21%).

El pago de la renta se efectuará por mensualidades vencidas, a partir de la fecha de inicio del contrato, mediante transferencia bancaria que la arrendataria deberá efectuar a favor de la arrendadora en la cuenta corriente que está designada al efecto, esto es,
.....

Dado que la parte arrendadora es una Comunidad de propietarios la parte arrendataria practicará la correspondiente retención de IRPF (en la actualidad del 19%) en las facturas.

QUINTA.- REVISION DE LA RENTA

A.- En aplicación de lo dispuesto por el artículo 4.6 de Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española, la renta será objeto de actualización anualmente, a partir del primer año de vigencia del presente contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. En defecto del anterior se aplicará el



Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, o el Índice que resulte aplicable conforme a la legislación vigente en el momento de efectuar dicha revisión de renta.

Las actualizaciones serán acumulativas, tomándose como base la renta que se abonara en el mes inmediatamente anterior a cada actualización.

La revisión de renta pactada se aplicará por EL ARRENDADOR en la fecha prevista de forma automática, sin necesidad de previo requerimiento AL ARRENDATARIO.

B.- Las partes convienen que las revisiones anuales tal como han quedado recogidas en el apartado anterior, se girarán en el recibo del mes siguiente al que se publique el mencionado índice, aportando la Arrendadora la publicación del INE (Instituto Nacional de Estadística) y, en su caso, tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación.

LA ARRENDADORA facilitará a LA ARRENDATARIA las facturas y los recibos correspondientes y podrá notificar el cambio de domiciliación de pago de los recibos, surtiendo efecto para LA ARRENDATARIA tal cambio de domiciliación desde el mes siguiente al de la fecha de recepción de la notificación.

SEXTA.- SERVICIOS Y GASTOS COMUNES

Serán de cuenta del AYUNTAMIENTO DE MADRID, todos los gastos de conservación y mantenimiento del espacio arrendado.

SÉPTIMA.- DAÑOS

EL AYUNTAMIENTO DE MADRID se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños pudieran ocasionarse a terceras personas o cosas y sean consecuencia, directa o indirecta, de las instalaciones ubicadas en el espacio arrendado, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador y manteniéndole indemne frente a terceros, incluso por daños derivados de las instalaciones para servicios y suministros propios de EL AYUNTAMIENTO DE MADRID.



EL AYUNTAMIENTO DE MADRID posee un seguro de responsabilidad civil para responder por los daños que pueda ocasionar por razón de la instalación, con una compañía de Seguros de reputación acreditada y una responsabilidad mínima asegurada de 1.000.000 de Euros durante toda la vigencia del contrato.

OCTAVA.- LICENCIAS Y PERMISOS

Es de cuenta del AYUNTAMIENTO DE MADRID la obtención de cuantas licencias, permisos y autorizaciones sean propias de la actividad a desarrollar por ella.

NOVENA.- FIANZA

De conformidad con lo previsto en el artículo 145 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social, que modifica el artículo 36, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la parte arrendataria queda exonerada de la obligación de prestar fianza.

DÉCIMA.- NOTIFICACIONES

A efectos de cualquier notificación que las partes tuvieran que hacerse en relación con el presente contrato se designan como domicilio de las partes los señalados en la comparecencia de este documento.

En el supuesto de que alguna de las partes cambiase su domicilio, deberá notificarlo a la otra parte, entendiéndose que dicha notificación tendrá efectos a partir del momento en que llegue a su conocimiento. Hasta dicho momento, se entenderá vigente el señalado en el párrafo anterior.

UNDÉCIMA.- FUERO

Los contratantes, renunciando al fuero propio que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales y Juzgados de Madrid capital para la resolución de cuantas cuestiones pudieran surgir por razón de la interpretación o cumplimiento de este contrato.



DECIMOSEGUNDA.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Con la finalidad de cumplir con el deber de información, coordinación y cooperación necesarios en cuanto a la protección y prevención de Riesgos Laborales el AYUNTAMIENTO DE MADRID se compromete a cumplir con todas las obligaciones establecidas en ley 31/1995 de 8 de Noviembre de Prevención de Riesgos Laborales, y RD 171/2004 de 30 de Enero.

DÉCIMOTERCERA.- PROTECCIÓN DE DATOS

De conformidad con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), las partes se informan mutuamente del tratamiento de datos de carácter personal de las personas firmantes del presente contrato, así como de cualquier empleado que participe en la prestación de los Servicios objeto del presente contrato, con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el contrato.

Una vez finalizada la vigencia del presente Contrato, los datos personales referidos anteriormente se conservarán durante el plazo mínimo de conservación establecido por la legislación vigente y, en todo caso, hasta la conclusión del último plazo de prescripción de acciones penales y civiles, así como de sanciones administrativas, que resulte aplicable, sin perjuicio de su debido bloqueo.

Los datos podrán ser comunicados a organismos públicos, entre otros el Instituto Nacional de la Seguridad Social, a la Agencia Tributaria, a la Tesorería de la Seguridad Social, en los términos establecidos por la legislación vigente.

Las Partes y los empleados o colaboradores de éstas podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, limitación, oposición, portabilidad, o retirada del consentimiento mediante comunicación por correo postal dirigida a cada una de las partes en la dirección identificada en el encabezado del presente Contrato.

Asimismo, podrán presentar reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), autoridad competente en materia de protección de datos.



Las Partes se informan mutuamente de los datos de contacto de sus Delegados de Protección de Datos:

- Respecto a Comunidad General de Propietarios Torre de Madrid:

En el ámbito de las Comunidades de Propietarios ni el art. 37.1 RGPD ni el 34 LOPDGD, se recoge que sea preceptivo nombrar un Delegado de Protección de Datos (DPD).

- Respecto al Ayuntamiento: Director General de Transparencia y Atención a la Ciudadanía.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente contrato y su anexo por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL ARRENDADOR

POR EL ARRENDATARIO

.....

JORGE GARCIA GASTAÑO

