

N/Rf^a: 204/2024/782

Expediente: 145/2004/13748

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL SITUADO EN EL PASEO DEL MOLINO NÚMERO 7, POR EL PERÍODO DE 11 DE DICIEMBRE DE 2024 A 10 DE DICIEMBRE DE 2026 Y CON DESTINO DE ALMACÉN DE OBJETOS PERDIDOS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.**

Examinada la documentación remitida y la legislación aplicable, en especial, los artículos 122 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 90 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas procede emitir el presente

INFORME

Por Decreto de 2 de noviembre de 2004 del Concejal de Gobierno de Hacienda y Administración Pública se aprobó la contratación del arrendamiento de la planta baja del edificio sito en el paseo del Molino número 7, por un período de duración de cinco años, a contar desde la fecha de formalización del contrato, para la ubicación de un almacén de objetos perdidos.

El 3 de noviembre de 2004 el Ayuntamiento de Madrid y la Compañía PEMIN S.A., suscribieron el citado contrato de arrendamiento.

Desde dicha fecha el contrato ha sido objeto de sucesivas prórrogas y modificaciones para, entre otros aspectos, ampliar su vigencia.

Mediante Decreto de 1 de diciembre de 2022 de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se aprobó la última modificación por ampliación del plazo del contrato de arrendamiento, por el período que abarca desde el 11 de diciembre de 2022 al 10 de diciembre de 2024.

De la documentación obrante en el Expediente se desprende que, encontrándose próxima la finalización del referido arrendamiento, se considera necesario tramitar una ampliación del plazo de vigencia del contrato, así como una actualización del importe de la renta que se está abonando por el citado arrendamiento.

En cuanto a su preparación y adjudicación, este negocio jurídico se rige por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), todo ello en relación con el Real 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 regirá, por la LPAP y por las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

En concreto, el artículo 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos establece lo siguiente: *“Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”.*

En el presente caso se propone la **modificación y ampliación del plazo del arrendamiento**, para el periodo que abarca **desde el 11 de diciembre de 2024 hasta el 10 de diciembre de 2026**, con una **renta mensual de 7.323,61 euros/mes más IVA**, -lo que supone una renta mensual de 8.861,57 euros/mes IVA incluido en concepto de renta más los gastos mensuales de comunidad por importe de 337,18 euros IVA incluido-, y manteniéndose inalteradas el resto de las cláusulas contractuales.

La **justificación** de la modificación y ampliación del plazo del vigente contrato de arrendamiento consta en el **Informe de la Dirección General de Contratación y Servicios del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda**, de 30 de abril de 2024, en el que se pone de manifiesto lo siguiente:

“El local de paseo del Molino, 7-9, está ocupado por la Oficina de Objetos Perdidos desde 2005. Dicho local reúne la mayoría de los requerimientos necesario para la prestación del servicio.

Aunque, adolece de algunos inconvenientes, como son la falta de espacio del almacén, la falta de ventilación natural, aseos específicos para las personas usuarias, así como la disponibilidad de un habitáculo donde los/las propietarios/as puedan comprobar el contenido de sus objetos con la privacidad necesaria, ya está planteado su traslado a las nuevas instalaciones municipales de Legazpi, con una previsión de cuatro años, es decir para 2028.

Por lo tanto, hasta que se pueda proceder al traslado a las nuevas instalaciones, se entiende necesaria la prórroga del arrendamiento del local sito en paseo del Molino, 7-9”.

Asimismo, en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 30 de julio de 2024, se indica lo siguiente:

“La justificación de la ampliación del plazo del vigente contrato de arrendamiento viene dada por el hecho de que no existen en el momento presente locales de titularidad municipal a los que se puedan trasladar las dependencias del Almacén de objetos perdidos, dadas las condiciones de espacio y ubicación que debe reunir el inmueble al que se pueda trasladar el referido Almacén, teniendo en cuenta las peculiaridades del servicio que se presta en el mismo.

Así mismo, a día de hoy tampoco resulta viable plantearse la posibilidad de arrendar otro local privado que sustituya al actualmente ocupado en el Paseo del Molino n.º 7, debido, de un lado, a la escasez en la zona de inmuebles con superficie y características de accesibilidad adecuadas y similares a las existentes en el local actual y de otro lado, a los

precios de alquiler que tampoco hacen factible un cambio de ubicación. A dichos gastos habría que sumar los del correspondiente traslado a una nueva ubicación, lo cual lleva a concluir que resulta más beneficioso para los intereses municipales ampliar el plazo del contrato de arrendamiento actualmente vigente hasta tanto se pueda efectuar el traslado de las dependencias del Almacén de objetos perdidos a un inmueble de titularidad municipal”.

En el **Antecedente de Hecho Tercero** de la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio** se pone de manifiesto lo siguiente: *“La Compañía PEMIN S.A., ha manifestado su interés en continuar con la relación arrendaticia pero ha solicitado una revisión al alza de la renta así como la ampliación del plazo del arrendamiento por un período de dos años.*

Por su parte, la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda, mediante nota interna de 30 de abril de 2024, ha mostrado su conformidad a la prórroga del contrato de arrendamiento”.

Además, con base en lo dispuesto en el artículo 124.2 LPAP, se incorpora al Expediente **Informe de la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 19 de junio de 2024, en el que se concluye lo siguiente:

“Se deduce del estudio de mercado realizado que el valor de la renta negociada que asciende a 7,94 €/m² mes + IVA en relación con de arrendamiento del local y almacén en planta baja situado en el P^o del Molino nº 7 está por debajo de la horquilla de valores estimados de mercado en dicha zona para el alquiler de locales y almacenes que oscila entre 11,15 €/m² mes + IVA y 10,09 €/m² mes + IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 10,62 €/mes + IVA, siendo en consecuencia la renta ofertada adecuada al precio de mercado actual”.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.4 de la LPAP, se incorpora **Nota Interna de la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda**, de 7 de junio de 2024, en la que pone de manifiesto lo siguiente:

“se informa que para el periodo comprendido entre el 11 y el 31 de diciembre de 2024 se dispone de crédito en el vigente presupuesto. Respecto al importe para las siguientes anualidades del contrato (de 1 de enero 2025 a 10 de diciembre de 2026) será tenido en cuenta a la hora de la elaboración de los próximos presupuestos”.

Asimismo, se remite **borrador** de la modificación de la renta y ampliación del plazo del contrato, que recoge los acuerdos adoptados por las partes, firmado digitalmente por la parte arrendadora, afectando a las **Condiciones Tercera y Cuarta**, y manteniéndose inalteradas el resto de las condiciones del contrato suscrito con fecha 3 de noviembre de 2004.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, se emite el presente informe con **carácter favorable**, con sujeción a las siguientes consideraciones jurídicas:

- De la **escritura incorporada al Expediente**, se desprende que en representación de la parte arrendadora interviene la Consejera Delegada *“por plazo indefinido en tanto tenga la consideración de miembro del Consejo de Administración, con delegación de todas las facultades del Consejo excepto las indelegables por precepto legal o estatutario”.*

Por lo tanto, deberá comprobarse que dichas circunstancias siguen vigentes a fecha de la firma del contrato, tal y como manifestó esta Asesoría Jurídica en su informe de 31 de octubre de 2022 (N/Rf^a: 204/2022/1087 EB).

- En la **Condición Cuarta. -Fijación de la renta inicial y su revisión-** del borrador del contrato remitido, al igual que se contemplaba en la cláusula equivalente del contrato, de 3 de noviembre de 2004, deberían incluirse cuestiones importantes tales como el momento en el cual debe procederse al pago de la renta, la forma de acreditación documental del pago realizado o el índice aplicable para efectuar la revisión de la renta.

- En el borrador del **Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos por el que se aprueba la modificación y ampliación del plazo del contrato** se indica lo siguiente:

“(…) la revisión de la renta, que se fijaría en 220.770,00 euros IVA incluido para el citado período, manteniéndose inalteradas el resto de las cláusulas”.

Sin embargo, se hace notar que la cuantía indicada comprende no solamente la renta sino también los gastos mensuales de comunidad, que se regulan en la **Condición Quinta. “Gastos, Servicios y Suministros”** del contrato de arrendamiento de 3 de noviembre de 2004 y, por lo tanto, según se desprende del borrador del contrato remitido, no resultan objeto de la presente modificación.

Por todo ello, deberían quedar perfectamente identificados los dos conceptos anteriores, resultado una renta mensual de 8.861,57 euros/mes, IVA incluido, más los gastos mensuales de comunidad por importe de 337,18 euros, IVA incluido.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que pudiera informar la Intervención en materia de su competencia.

Es cuanto procede informar, no obstante, el órgano gestor competente resolverá.

El presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.2 de la LPAP, en relación con el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, y el apartado 4º.4.1.d) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía.

Madrid, a fecha de su firma.

Fdo.- Letrada del Ayuntamiento de Madrid