

N/RF^a.:204/2020/109S/RF^a.:145/2019/02230

SR

La Secretaria General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos Públicos solicita informe sobre la **PROPUESTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE Y 140 PLAZAS DE GARAJE SITUADOS EN LA CALLE BUSTAMENTE Nº 16, PARA EL PERIODO DE 13 DE ABRIL DE 2020 A 12 DE ABRIL DE 2025**, mediante contratación directa, por importe total de 48.669.389,40 euros, IVA incluido.

Vista la documentación remitida procede emitir informe con base en las siguientes

CONSIDERACIONES

I

Según los artículos 5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, las Entidades locales tienen plena capacidad jurídica para celebrar contratos, obligarse y ejercitar las acciones previstas en las leyes, determinando el artículo 111 del Texto Refundido de las Disposiciones legales, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986 en relación con lo dispuesto en el mismo precepto de la Ley de Patrimonio que podrán concertar los contratos o pactos que tengan por conveniente siempre que no sean contrarios al interés público, al Ordenamiento Jurídico, y a los principios de buena Administración, admitiendo el artículo 174.2.c) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que en materia de arrendamiento de inmuebles puedan adquirirse compromisos de gastos por el período previsto.

II

Sentado lo anterior, en cuanto al régimen jurídico aplicable al contrato lo primero que hay que destacar es que el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público excluye

- 1 -

Información de Firmantes del Documento

ADELINA SANCHEZ RODRIGUEZ - LETRADA CONSISTORIAL
URL de Verificación: http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Emisor: FNMT-RCM-03/03/2020 09:21:55
CSV : 9801FFD7256DB315



expresamente de su ámbito de aplicación a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles.

No obstante, si bien el objeto principal del contrato remitido es el arrendamiento, lo cierto es que además, el arrendador asume otra serie de obligaciones relativas al mantenimiento, conservación, seguridad y limpieza que al constituir el objeto típico de otros contratos que se encuentran en el ámbito de la LCSP, **deben de justificarse en el expediente, de conformidad con el mismo artículo 9.2 de la LCSP, que "mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad" de tal forma que, como impone el artículo 34.2 de la LCSP, tal complementariedad "exija su consideración y tratamiento como una unidad funcional dirigida a la satisfacción de una determinada necesidad o a la consecución de un fin institucional propio del ente, organismo o entidad contratante".**

III

Sin perjuicio de lo que hemos señalado en el punto anterior, la consecuencia de la exclusión del ámbito de aplicación de la LCSP es, que de conformidad con el artículo 4 de la misma, la relación jurídica excluida se regirá por sus normas especiales, aplicándose los principios de la misma para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

En consecuencia el régimen jurídico a aplicar en el presente contrato estará constituido, en cuanto a su preparación y adjudicación fundamentalmente por la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP), y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio (en adelante RGPAP), en conexión con el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril y el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.



En cuanto al régimen relativo a los efectos y extinción del contrato deberán tenerse en cuenta la LPAP, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

IV

Sentado dicho régimen jurídico, a la citada petición se acompaña expediente patrimonial tramitado al amparo del art.112 y concordantes de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP), al que se incorporan copia de los documentos que a continuación pasan a relacionarse, todos ellos relevantes en orden a justificar las razones de interés público que motivan el negocio jurídico patrimonial que se pretende concertar así como la viabilidad jurídica, técnica y económica del mismo, todo ello en aras a la consecución de los fines a que se refieren los arts. 8 y 111.1 de la LPAP:

1. Antecedentes del contrato que se pretende suscribir (contrato de arrendamiento de 2010 y modificaciones posteriores del mismo).
2. Memoria económica relativa al cálculo del arrendamiento del inmueble de fecha 24 de septiembre de 2019, suscrito por la Jefa de la Unidad de Tramitación Administrativa y Gestión de Bienes Patrimoniales de la Dirección General de Gestión del Patrimonio.
3. Informe de precio de mercado del inmueble y plazas de garaje a arrendar, de fecha 16 de enero de 2020 suscrita por el Subdirector General de Gestión Técnica e Inventario de la Dirección General de Gestión del Patrimonio.
4. Nota de Servicio Interior de la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Hacienda y Personal de fecha 3 de diciembre de 2019, sobre la necesidad de mantener los espacios en el edificio objeto del arrendamiento que ocupan las unidades administrativas de dicha Área de Gobierno.
5. Nota de Servicio Interior del Director General de Emergencias y Protección Civil de 25 de febrero de 2019 e Informe del Departamento de Recursos SAMUR-PROTECCIÓN CIVIL de fecha



24 de enero de 2020 sobre la necesidad de contar con la Base 8 (Bustamante) para el desarrollo de la actividad de SAMUR.

6. Notas de Servicio Interior del Secretario General Técnico del Área de Gobierno de Medioambiente y Movilidad, de fechas 8 de abril de 2019 y 27 de enero de 2020 sobre la necesidad de los espacios situados en el edificio objeto de arrendamiento.
7. Nota de Servicio Interna de fecha 11 de abril de 2019 e Informe de fecha 29 de enero de 2020 ambos de la Gerencia del Organismo Autónomo Agencia de Actividades justificativos de la necesidad de espacios en el inmueble objeto del arrendamiento.
8. Oferta del propietario-arrendador de 17 de enero de 2020.
9. Documentación aportada por el propietario-arrendador relativa a: la capacidad (copia cotejada de la escritura de constitución y copias cotejadas de la tarjeta de identificación fiscal), representación (bastanteo efectuado por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid y copia cotejada del DNI de los representantes), solvencia (copias del informe de auditoria, cuentas anuales e informe de gestión al 31 de diciembre de 2018 y declaración del Banco Santander), no hallarse en prohibición de contratar o incompatibilidad para contratar con la Administración (declaración de los representantes), obligaciones fiscales (certificados del Ayuntamiento y del la Hacienda estatal de hallarse al corriente de sus obligaciones fiscales, certificado del alta en el censo de actividades económicas y declaración responsable de encontrarse de alta en el IAE, copia del justificante de pago del IAE) y de Seguridad Social (certificado de la Tesorería Geral de la Seguridad Social de hallarse al corriente de sus obligaciones), y copia de la calificación energética del edificio.
10. Certificado del Registro de la Propiedad número 3 de Madrid de 30 de septiembre de 2019.
11. Certificación catastral de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda de fecha 16 de enero de 2020.

- 4 -

Información de Firmantes del Documento



ADELINA SANCHEZ RODRIGUEZ - LETRADA CONSISTORIAL
URL de Verificación: http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Emisor: FNMT-RCM-03/03/2020 09:21:55
CSV : 9801FFD7256DB315



12. Propuesta del contrato de arrendamiento del referido inmueble, de fecha 4 de febrero de 2020, suscrita por la Directora General de Gestión del Patrimonio del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos Públicos en la que se justifica la necesidad de arrendar el precitado inmueble.

13. Borrador del contrato de arrendamiento a suscribir con la entidad AHORRO FAMILIAR, S.A.

V

No obstante lo anterior, respecto de la revisión de la renta (recogida en la cláusula Cuarta (B)) debe indicarse que el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo de Desindexación de la Economía Española permite la revisión de precios en los contratos de arrendamiento de inmuebles de forma excepcional, "previa justificación económica". En consecuencia deberá incorporarse dicha justificación al expediente.

VI

Respecto de la suficiencia del poder de los firmantes del contrato en representación de la propietaria-arrendadora, si bien figura en el expediente bastateo de tales poderes, el mismo se refiere a su suficiencia respecto de contratos administrativos, por lo que no serviría para acreditar la representación en el presente caso al tratarse de un contrato de naturaleza patrimonial.

No obstante lo anterior, analizada por esta Asesoría la documentación presentada para la emisión del mismo se constata que igualmente es poder bastante para la firma del presente contrato de arrendamiento de bien inmueble.

CONCLUSIÓN

En atención a todo lo hasta aquí expuesto, procede **informar favorablemente la propuesta de arrendamiento remitida con**



sujeción a las observaciones formuladas en los puntos II y V del presente informe.

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.

Este informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.1 y 124.2 de la Ley 33/2003, de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas en relación con el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y con el artículo 57.1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid, y el artículo 6.5.1.d) del Acuerdo de 5 de septiembre de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de Organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía.

