

204/2018/1534

TR

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Economía se solicita informe sobre la **PRÓRROGA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL UBICADO EN LA CALLE LAGO TITICACA, NÚMERO 10, POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE DICIEMBRE DE 2018 Y EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021.**

Examinada la documentación remitida y la legislación aplicable, en especial los artículos 122 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y 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 se emite el siguiente

INFORME

I.- ANTECEDENTES DEL INFORME.-

El contrato de arrendamiento cuya prórroga se propone fue concertado por el Ayuntamiento de Madrid en fecha 28 de noviembre de 2002 por un periodo inicial de cuatro años.

Conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigió dicho contrato, el arrendamiento fue objeto de procedimiento negociado. Conforme al apartado sexto del PCAP, el plazo de ejecución del contrato era de cuatro años, si bien *"por acuerdo expreso de las partes, podrán acordarse prórrogas del presente contrato."*

Conforme al referido Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el destino inicial del local era servir de dependencia a la policía municipal.

Concretamente se señalaba que se pretendía que el local, *"debido a su ubicación, dimensiones y características, permita que las nuevas unidades o servicios... alcance una mayor cobertura territorial y de prestación de servicios a la ciudadanía, al no disponer el Ayuntamiento de locales idóneos para estos fines."* Actualmente el local está destinado a un centro de juventud.

Información de Firmantes del Documento

MARIA TERESA RIVERO SANCHEZ-COVISA - LETRADA
URL de Verificación: http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Emisor: FNMT-RCM-27/11/2018 15:42:55
CSV : 0901FFD781449F0F



El contrato de arrendamiento fue prorrogado por otros cuatro años, siendo objeto de una nueva prórroga y modificación por el periodo comprendido entre el 1 de diciembre de 2010 a 30 de noviembre de 2014.

Mediante Decreto de 6 de octubre de 2014 de la Delegada del Área de Gobierno de Economía y Hacienda y Administración Pública, se aprueba una modificación y prórroga desde el 1 de diciembre de 2014 a 30 de noviembre de 2016.

Finalmente por Decreto de 17 de noviembre de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda se aprobó la prórroga del contrato de arrendamiento por el periodo de 1 de diciembre de 2016 a 30 de noviembre de 2018.

-En la tramitación de la presente prórroga, que constituye la quinta de este contrato de arrendamiento, se pone de manifiesto por la Coordinadora del Distrito de Vicálvaro a través de una nota interna, que es necesaria la prórroga de dicho contrato para continuar con las actividades que se vienen realizando en el, señalando que en su día se aprobó la Construcción de un Centro Joven en el Distrito, que por falta de presupuesto, a fecha actual no se ha comenzado a ejecutar. Se señala también que en este local se desarrolla una importante actividad para el Distrito, no disponiendo el Distrito de otro local que reúna los requisitos para cubrir las necesidades requeridas. Finalmente se pone de manifiesto que *"buscar un local para el cambio de sede, dotarlo de mobiliario y adaptarlo a las necesidades requeridas, supondría un coste muy superior para las arcas municipales que el supondría proseguir con el arrendamiento."*

-Se prevé una renta de 158.760 euros sin IVA. A esta renta será de aplicación el IVA legal vigente que resulte en cada momento de aplicación, lo que determina un importe total de 192.099,30 euros IVA incluido.

II.- OBSERVACIONES A LA PRÓRROGA.-

1- En relación a esta prórroga cabe reiterar las consideraciones que ya fueron realizadas en el informe emitido por esta Asesoría Jurídica en relación a la prórroga de este mismo local en el año 2016 y en la necesidad de justificar cumplidamente la misma así como que el local cuyo arrendamiento se prórroga es el único que puede satisfacer las necesidades de la Administración. Esta

Información de Firmantes del Documento

MARIA TERESA RIVERO SANCHEZ-COVISA - LETRADA
URL de Verificación: http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Emisor: FNMT-RCM-27/11/2018 15:42:55
CSV : 0901FFD781449F0F



justificación debe también acomodarse a lo requerido en el artículo 124. de la LPAP. En concreto señalaba el informe **204.2016.1861 RR**:

"La cuestión fundamental que se suscita el analizar la viabilidad de la prórroga propuesta. Partimos del hecho de que el contrato previó en su día la posibilidad de prórroga, sin limitar su número o plazo. En el expediente que se informa se propone la cuarta prórroga – ahora quinta- del contrato que llevaría la duración del mismo hasta los 16 años – ahora 18 años- (...)

Conforme a la legislación aplicable (Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas) los derechos de arrendamiento tienen la consideración de derechos patrimoniales por lo que le resultan de aplicación los principios generales de dicha categoría entre los que se encuentra el de concurrencia en la adquisición.

Es cierto que la prórroga no es propiamente una nueva adjudicación, pero está claro que produce los mismos efectos.

*Dado que resulta de aplicación el principio de concurrencia a esta clase de derechos y se está acudiendo, por cuarta vez, a una posibilidad contractual como la prórroga que no está limitada en su utilización pero que supone una no aplicación del principio de concurrencia, debería ejercitarse la posibilidad de prórroga en los mismos términos que llevaría a cabo un procedimiento arrendaticio sin concurrencia; dicho de otra forma, la no aplicación del principio de concurrencia que impone la ley debe sujetarse a los requisitos que la ley determina para su inaplicación. En el presente caso, al tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, **la Ley permite en su artículo 124 que se concierte de modo directo de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien.***

Dicha justificación no debería limitarse a decir que se da el supuesto excepcional previsto en la Ley, sino que hay que hacer públicas las razones de hecho y de derecho que explican y fundamentan la decisión, exteriorizando el razonamiento suficiente, preciso, detallado y objetivamente convincente en cada caso y para cada caso.

Información de Firmantes del Documento

MARIA TERESA RIVERO SANCHEZ-COVISA - LETRADA
URL de Verificación: http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Emisor: FNMT-RCM-27/11/2018 15:42:55
CSV : 0901FFD781449F0F



Por tanto, el recurso a la prórroga a juicio de quien suscribe debería ejercitarse justificando debidamente en el expediente estos extremos, de forma que no se "automatice" sin más el recurso a la prórroga."

En consecuencia, debe completarse la justificación del expediente, en el sentido requerido por el artículo 124 de la LPAP, además de justificar convenientemente y de forma amplia las razones que determinan la necesidad de prórroga de este preciso local que se apuntan en la Nota Interna.

2-Consta igualmente la conformidad del arrendador a la prórroga propuesta mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2018. En relación a esta conformidad, se advierte no obstante que existe un error en la fijación del precio total, IVA incluido que se manifiesta por el arrendador, en cuanto que este presta su consentimiento a un importe total de la prórroga de 192.099,60 y no de 192.099,30 euros IVA incluido. En consecuencia deberá subsanarse este extremo.

3-Conforme a lo dispuesto en el artículo 124.2 de la LPAP, "*2. Las propuestas de arrendamiento, así como las de novación y prórroga, serán sometidas a informe técnico, que recogerá el correspondiente estudio de mercado*" En consecuencia es preciso que la prórroga vaya precedida de un estudio de mercado que justifique que dicho precio se corresponde con el precio de mercado de locales similares o que incluso el precio propuesto es más ventajoso. **Este estudio de mercado no se aporta al expediente.** Debe acompañarse por tanto este estudio de mercado conforme requiere el precepto legal antes señalado. Debe considerarse además que este estudio sí acompañó la prórroga del contrato que resultó tramitada en el año 2016.

El presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112.1 y 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 con el artículo 57.1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, 27 de noviembre de 2018

Fdo.: M^a Teresa Rivero Sanchez- Covisa
LETRADA

Información de Firmantes del Documento

