



Nº Expediente  
145/2019/01360

Nº de Contrato: 07/P/19

En Madrid, a 31 de julio de 2019

### REUNIDOS

De una parte, doña Paloma García Romero, en calidad de Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, nombrada por Decreto del Alcalde de fecha 15 de junio de 2019 (BOAM de fecha 17 de junio de 2019), 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 27 de junio de 2019, de organización y competencias del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, 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 arrendataria.

De otra parte, comparece la sociedad GESMATIC, S.A., con CIF A28866812, y en su nombre don ....., mayor de edad, con DNI número ..... y con domicilio a los efectos de este contrato en ....., actuando como administrador solidario de la citada Sociedad en virtud de las facultades que le confieren la Escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. ...., el 9 de julio de 2014, bajo el número 1595 de orden de su protocolo, en adelante se denominará arrendador.

Ambas partes, en la representación en que respectivamente intervienen, se reconocen mutuamente la necesaria capacidad jurídica y de obrar para formalizar validamente el presente documento, y a tal efecto,

### EXPONEN

**I.-**Que la mercantil GESMATIC, S.A., es propietaria del local comercial ubicado en la planta baja del edificio sito en la calle Siena, número 52, de Madrid, con una superficie construida de 199,05 m2.

La titularidad de pleno dominio sobre el 100% del local corresponde a GESMATIC, S.A., en virtud de escritura de ejercicio de opción de compra de arrendamiento financiero a favor de dicha mercantil otorgada el 9 de mayo de 2019 ante el notario de Madrid don ..... bajo el número de protocolo 1041.

Inscrito el local en el Registro de la Propiedad número 36 de Madrid, en el tomo 1.781, libro 380, folio 64, alta 5 y número de finca 27.882.

Referencia catastral: 4862907VK4746B0002PK

**II.-** Que el **AYUNTAMIENTO DE MADRID**, y la mercantil **GESMATIC, S.A.** han convenido el arrendamiento del referido local, en los términos y condiciones que más adelante se dirán, con sumisión a los pactos contenidos en el presente contrato.

En virtud de lo expuesto y habiendo llegado a un acuerdo, formalizan el presente documento conforme a las siguientes,

## CONDICIONES

### **PRIMERA.- Régimen Aplicable**

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, es decir, 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 regirá, por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

### **SEGUNDA.- Objeto**

La mercantil **GESMATIC, S.A.** como parte arrendadora, cede en arrendamiento al **AYUNTAMIENTO DE MADRID**, como parte arrendataria, el objeto de este contrato fijado en el expositivo I del presente documento, libre de ocupantes y arrendatarios, para ser destinado por la parte arrendataria a oficinas o servicios propios de su competencia, por cualquier órgano del Ayuntamiento o sus Organismos

Autónomos, y en particular, a su inicio, para ubicar un Centro Cultural, dependiente de la Junta Municipal de Distrito de Ciudad Lineal, sin que el cambio de ocupante suponga un incremento de la renta.

### **TERCERA.- Plazo**

El presente contrato tendrá una duración de CUATRO AÑOS (4) de obligado cumplimiento para ambas partes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, prevista inicialmente para el 5 de agosto de 2019.

No obstante, con dos meses de antelación al vencimiento del plazo contractual, podrán iniciarse los trámites para proceder a su prórroga, por voluntad de las partes.

### **CUARTA.- Fijación de la renta inicial y su revisión**

Se fija una renta total de 120.463,68 € IVA incluido exigible desde 5 de agosto de 2019.

El pago de la renta se realizará por mensualidades vencidas (2.509,66 € IVA incluido), mediante transferencia bancaria que la arrendataria deberá efectuar a favor de la arrendadora en la cuenta corriente que ésta designe al efecto.

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.

### **QUINTA.- Revisión 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.

#### **SEXTA.- Gastos, Servicios y Suministros**

En lo que respecta a los gastos, servicios y suministros correspondientes a servicios individuales de que esté dotado el local arrendado, tales como suministros propios, consumos de electricidad, fuerza, seguridad, limpieza y otros conceptos similares, no incluidos en el precio del arrendamiento, la arrendataria satisfará los mismos directamente a sus respectivos proveedores o compañías suministradoras, a partir de la fecha en que se pongan a su disposición. No obstante lo anterior, en tanto se produzca el cambio de titularidad de los respectivos contratos por parte de las empresas suministradoras a nombre del Ayuntamiento de Madrid, la arrendataria pagará los gastos por consumo directamente al propietario arrendador.

En lo que se refiere a los gastos de comunidad, los mismos serán satisfechos por la propiedad durante toda la vigencia del contrato.

El consumo de agua, actualmente incluido en los gastos de comunidad, pasará a ser abonado por el arrendatario en el supuesto en que se instalen contadores individuales para la medición del consumo, procediendo el Ayuntamiento de Madrid a efectuar el cambio de titularidad de dicho suministro para su abono directo a la empresa suministradora, o en el caso de que el consumo individualizado del local sea justificado por la comunidad de propietarios.

La arrendataria así mismo vendrá obligada a mantener en buen estado de uso y conservación el local arrendado para lo cual asumirá los gastos de conservación y mantenimiento de los equipamientos existentes en el local, incluidos los del sistema de alarma y resto de instalaciones.

#### **SÉPTIMA.- Licencias e Impuestos**

Corresponderá a la parte arrendataria la obtención de cuantas licencias y autorizaciones sean necesarias en orden a la apertura y utilización del local arrendado conforme al destino pactado, no haciéndose la arrendadora responsable de la denegación por parte de los organismos correspondientes de tales licencias y autorizaciones, salvo en el caso de que la denegación traiga causa de incumplimientos imputables a la parte arrendadora, o de que la normativa urbanística vigente no permita la utilización del local arrendado conforme al destino pactado.

Serán a cargo de la parte arrendadora los impuestos, tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven la propiedad de la finca durante la vigencia del presente contrato. Expresamente se especifica que será abonado por la arrendadora el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Por lo que se refiere a la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos urbanos, la parte arrendataria girará notificación a la Agencia Tributaria de la firma del presente contrato de arrendamiento, a fin de que por la misma y durante la vigencia de dicho contrato de arrendamiento, no se proceda a girar liquidación a la propiedad por dicho concepto. En caso de que se girase liquidación, el arrendador la hará llegar a la arrendataria quien se encargará de su gestión.

#### **OCTAVA.- Fianza**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 24/1994, de 24 de Noviembre) la Arrendataria, dada su condición de organismo público, se halla exonerada de la obligación de prestar fianza.

#### **NOVENA.- Domicilio**

A los efectos de notificaciones, comunicaciones, traslados, etc. el arrendatario designa para la realización de las mismas a la Dirección General de Gestión del Patrimonio, del Ayuntamiento de Madrid, sita en calle Alcalá, 45.

#### **DÉCIMA.- Impuesto sobre el Valor Añadido**

Este arrendamiento se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido por lo que en consecuencia, la renta que haya de satisfacer la arrendataria por razón del presente contrato se incrementará con el Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la misma, según el tipo legal tributario vigente en cada momento.

#### **UNDÉCIMA.- Cesión, subarriendo, tanteo y retracto**

La arrendataria se obliga a no ceder ni subarrendar todo o parte del inmueble arrendado, y renuncia expresamente al ejercicio de los derechos de tanteo y/o retracto en el supuesto de que la arrendadora, por cualquier título, transmitiera en favor de una tercera persona la propiedad del inmueble arrendado, de conformidad con los artículos 25, 31 y 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### **DUODÉCIMA.- Obras**

1.- El local se entrega en el estado que la parte arrendataria conoce y acepta, obligándose a su conservación y mantenimiento.

2.- La parte arrendataria podrá efectuar a su costa todas las obras de adaptación que estime convenientes, siempre que no afecten a la estructura y seguridad de la edificación, ni a elementos comunes e instalaciones generales del edificio, y siempre que antes de ejecutarlas lo ponga en conocimiento de la arrendadora para que ésta pueda comprobar que se cumplen las condiciones antes especificadas. Una vez finalizado el arrendamiento, la arrendataria efectuará a su costa las obras que resulten necesarias para devolver el local en la situación en la que lo recibe a la formalización del presente contrato.

3.- Si en algún momento, durante el plazo de vigencia del arrendamiento, se pusiesen de manifiesto vicios, defectos de construcción o incumplimientos de la legislación vigente sobre edificación que dificulten gravemente o impidan destinar el local al objeto previsto, el Ayuntamiento se reserva la facultad de rescindir el contrato sin indemnización obligándose exclusivamente al abono de las rentas devengadas hasta el momento en que se aprecien los mencionados vicios, defectos o incumplimientos.

### **DÉCIMO TERCERA.- Protección de Datos:**

A los efectos de lo que dispone la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, 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.

Las Partes incorporarán los datos personales referidos en ficheros de su responsabilidad. Las Partes podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad, en los domicilios indicados en el encabezamiento del presente contrato. En el supuesto de que no obtengan una respuesta satisfactoria o deseen formular una reclamación, pueden acudir a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.aepd.es](http://www.aepd.es)).

### **DÉCIMO CUARTA.- Competencia jurisdiccional.**

Para cualquier litigio o diferencia que tenga su origen en relación con la preparación y adjudicación del contrato podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, mientras que el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las



partes en cuanto a sus efectos y extinción siendo competentes los Tribunales de Madrid y renunciando las partes a cualquier otro fuero que pueda corresponderles.

**DÉCIMO QUINTA.- Autorización rótulo.**

La arrendadora autoriza asimismo a la arrendataria para que pueda instalar rótulos en la fachada del Edificio, indicadores de su actividad, siempre y cuando dicha instalación se ajuste a las Ordenanzas Municipales y demás disposiciones legales. Serán de exclusiva cuenta, cargo y riesgo de la arrendataria, con total exoneración de la arrendadora, la obtención de todas las referidas licencias, autorizaciones y permisos, incluido el permiso de la comunidad de propietarios, en caso de ser necesario para la instalación del referido rótulo.

A la finalización del arrendamiento, la arrendataria estará obligada a retirar del Edificio el referido rótulo, así como a restaurar las zonas afectadas por el mismo devolviéndolo a la situación originaria que presentaban las mismas con anterioridad a dicha instalación, siendo de cuenta y cargo de la arrendataria, tanto la ejecución como su coste, de cuantas actuaciones, obras, instalaciones se precisen a tal fin.

POR EL ARRENDATARIO  
LA DELEGADA DEL ÁREA DE  
OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

POR EL ARRENDADOR

Paloma Garcia Romero

.....