N/Rf ª.: 204/2025/372
Expediente: 511/2024/30678
EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL SITUADO EN LA CALLE BESOLLA N.º16 DE MADRID, PARA DESTINARLO AL PROYECTO "EDUCAR EN CONVIVENCIA EN EL BARRIO DE PAN BENDITO" EN EL DISTRITO DE CARABANCHEL**.

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

Mediante Resolución nº2485/2024, de 22 de julio de 2024, del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se adjudicó, en régimen de arrendamiento, al Ayuntamiento de Madrid el local sito en la calle Besolla nº 16, planta baja, puerta LC de Madrid, con **referencia 9008-04-01-LN-0002**.

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil, de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 2327/2022, de 1 de junio, de la Dirección-Gerencia de la Agencia de Vivienda Social, por la que se establecen las condiciones para el arrendamiento de locales de la Agencia de Vivienda Social, *"Se atenderán las solicitudes que realicen las Administraciones Públicas que soliciten el*

Información de Firmantes del Documento
ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA Fecha Firma: 23/04/2025 09:21:39
MADRID

arrendamiento de un local para el desarrollo de actividades consideradas por la Agencia de Vivienda Social, de interés público o social".

En este sentido, de conformidad con lo dispuesto en la documentación obrante en el Expediente, mediante escrito de fecha 28 de mayo de 2024 la Coordinadora del Distrito de Carabanchel presentó solicitud expresando lo siguiente: *"Teniendo en cuenta, que la contratación de este servicio es ya inminente y puesto que es imprescindible para el logro de los objetivos previstos en este programa, contar con un local en el barrio, necesitamos disponer cuanto antes del local situado en la C/Besolla 16"*.

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 (LCSP) excluye expresamente de su ámbito de aplicación a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, sin perjuicio de aplicar los principios de la misma para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse (artículo 4 LCSP).

Por lo tanto, en cuanto a su preparación y adjudicación, este negocio jurídico se rige por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (LPCAM), la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la 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 (RBEL) 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 LPCAM, la LPAP y las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA Fecha Firma: 23/04/2025 09:21:39

MADRID

El procedimiento de adjudicación para la tramitación de los arrendamientos de inmuebles viene regulado por el artículo 124 de la LPAP que establece lo siguiente:

"1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, 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, se considere conveniente concertarlos de modo directo. (...)".

En la **Memoria elaborada por la Secretaría del Distrito de Carabanchel**, firmada el 24 de septiembre de 2024, queda justificada la contratación directa en los siguientes términos:

"La necesidad de este edificio se justifica en que resulta imprescindible para el logro de los objetivos previstos del programa "Educar en Convivencia en el Barrio de Pan Bendito", integrado en los Planes Integrales de Barrio, contar con un local en el barrio, por lo que se ha previsto disponer del local situado en la C/Besolla 16.

Este local, al estar situado en el propio barrio de Pan Bendito, lo cual nos permite no sólo centralizar y desarrollar las actuaciones previstas en este programa, si no y además va a propiciar y favorecer la participación de la población del barrio en aras de contribuir a la mejora de la convivencia y calidad de vida en esta zona. (…)

(…) Por otra parte, el edificio situado en la C/ Besolla, 16 cumple con una serie de características físicas y de localización, que son idóneas para la realización de las actividades previstas en el contrato. En este sentido es de destacar la idoneidad de la ubicación del inmueble que se encuentra localizado en el barrio donde viven las personas a quienes van dirigidas las actividades, lo cual facilita su acceso y sobre todo la participación de los ciudadanos, favoreciendo la convivencia y la integración de los mismos.

Además, el edificio cuenta con el espacio suficiente requerido para albergar a las personas a las que está dirigido el programa, lo cual permite el desarrollo de las actividades previstas sin problemas de afluencia o aglomeraciones que harían difícil la asistencia de los vecinos".

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA Fecha Firma: 23/04/2025 09:21:39

MADRID

Asimismo, la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 11 de abril de 2025, establece lo siguiente:

"(…) se desprende claramente que en el presente caso convergen varias de las justificaciones reflejadas en el artículo 124.1 de la LPAP para acudir al procedimiento de adjudicación directa del contrato de arrendamiento del local situado en la calle Besolla número 16, como lo son tanto las peculiaridades de las necesidades a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación y la especial idoneidad del bien, todo ello por las diversas razones expuestas".

En cuanto a las condiciones del arrendamiento, en la **Resolución nº2485/2024 del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid** se indica lo siguiente:

"(…) por una duración de cinco (5) AÑOS a contar desde la fecha de la firma, prorrogable por cinco (5) años más y a partir de ahí, por periodos anuales, salvo que la Agencia manifieste su voluntad de no renovarlo con 30 días, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato y de cualquiera de las prórrogas, siendo la renta mensual y anual la siguiente:

C/ Besolla nº 16, planta baja, puerta local (Madrid)

Referencia 9008-04-01-LN-0002

Superficie útil de 226,32 m2 *Superficie construida de 302,53 m2.*

Renta mensual (sin IVA): 226,32 € *Renta anual (sin IVA): 2.715,84 €*

***Carencia: 12 meses**".*

Asimismo, se incorpora borrador del contrato de arrendamiento, al que ha dado su conformidad la parte arrendadora mediante correo electrónico, de fecha 26 de marzo de 2025, así como la documentación que acredita la titularidad del local.

Por todo ello, se propone la contratación directa del arrendamiento del local situado en la calle Besolla número 16, para destinarlo al Proyecto "Educar en convivencia en el barrio de

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA Fecha Firma: 23/04/2025 09:21:39

MADRID

Pan Bendito" en el Distrito de Carabanchel, por un período de duración de **cinco años** de obligado cumplimiento para ambas partes, a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, prevista inicialmente para el **1 de mayo de 2025**, difiriéndose la fecha de vigencia a la de formalización, en caso de no coincidir con la prevista inicialmente y por un **importe total de 16.144,80 euros IVA incluido** (incluyendo gastos de comunidad, por importe de 50,00 euros/mes).

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

● En la **Memoria justificativa de Secretaría del Distrito de Carabanchel** se indica lo siguiente: *"Para conocimiento de la actividad que se va a desarrollar en el mismo es necesario indicar que el Ayuntamiento de Madrid, asume las competencias en materia de servicios sociales en virtud de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de Bases de Régimen Local en sus artículos 25.2.k y 26.1.c Prestación de los servicios sociales y de protección y reinserción social".*

En este sentido, existe un error en el artículo citado, siendo el 25.2 e) de la LBRL el que hace alusión a la *"Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social"*.

● En la **Resolución nº2485/2024, de 22 de julio de 2024, del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid** se establece lo siguiente: *"(…) salvo que la Agencia manifieste su voluntad de no renovarlo con 30 días, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato y de cualquiera de las prórrogas".*

Por el contrario, en la **Estipulación 2ª "Duración del presente contrato"** del borrador del contrato de arrendamiento se realiza la siguiente afirmación: *"(…) salvo que la Agencia de Vivienda Social manifieste su voluntad de no renovarlo con TRES MESES de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas".*

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA Fecha Firma: 23/04/2025 09:21:39

MADRID

Por lo tanto, dada la contradicción existente, este extremo deberá aclararse.

● En la **Estipulación 9º "Servicios y suministros"** del borrador del contrato de arrendamiento se indica lo siguiente: *"A) Servicios y suministros individuales. Los gastos y costes de administración, conservación, contratación y consumo de servicios y suministros y en general todos los que deriven del presente arrendamiento (la presente adjudicación) serán por cuenta y cargo del arrendatario, acreditándose a la finalización del contrato estar al corriente de su abono. También se obliga al arrendatario a reparar por su cuenta las averías de esos servicios y suministros. Este gasto tendrá el carácter de cantidad asimilada a la renta, y su impago facultará a la propiedad a promover el correspondiente desahucio por falta de pago.*

Serán a cargo del arrendatario, sin posibilidad de repercusión a la propiedad, en su caso, la realización de las obras que fuesen exigidas por cualquiera de las compañías suministradoras a la contratación del servicio o posteriormente".

En primer lugar, se aprecia que el apartado reproducido anteriormente aparece repetido en el borrador del contrato, por lo que este extremo deberá subsanarse.

En segundo lugar, el Acuerdo de 2 de junio de 2010 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se aprueban las medidas para la optimización energética en el Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos Autónomos, modificado por el Acuerdo de 16 de junio de 2022 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se aprueban medidas urgentes en materia de ahorro y eficiencia energética en el Ayuntamiento de Madrid y sus organismos autónomos, en su artículo 4 establece lo siguiente:

"2. En los contratos de arrendamiento de edificios e instalaciones en los que esté incluido en la renta el pago de los consumos energéticos, se incorporará una cláusula que garantice que la empresa arrendadora instalará en edificios o dependencias cuyo consumo de energía agregada anual estimada supere los 300 megavatio-hora (MWh), en los plazos que se establezcan en la misma, sensores que monitoricen en todo momento el consumo energético, las variables relacionadas con el mismo y la producción de energía, así como su obligación de transmitir tales datos en tiempo real al sistema de monitorización y gestión

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA Fecha Firma: 23/04/2025 09:21:39

MADRID

energética municipal a través de las correspondientes interfaces, según los estándares técnicos que defina el Ayuntamiento".

Por lo tanto, deberá valorarse por parte del órgano gestor si procede incorporar algún tipo de cláusula en el contrato, en caso de que el citado artículo fuera aplicable en el presente supuesto.

● Como **observación final** se hace notar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.4 de la LPAP, deberá constar en el Expediente el certificado de existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya.

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 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 12.3, letra d) del Reglamento Orgánico 1/2023, de 31 de enero, de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, en conexión con el apartado 4º, punto 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

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA Fecha Firma: 23/04/2025 09:21:39

MADRID