

N/Rf^a: 204/2025/210

Expediente: 145/2019/02230

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE BUSTAMANTE NÚMERO 16, PARA EL PERÍODO DE 13 DE ABRIL DE 2025 A 12 DE ABRIL DE 2028.**

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 30 de marzo de 2020 de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se aprobó la contratación directa del arrendamiento de espacios en el edificio situado en la calle Bustamante número 16 y 140 plazas de aparcamiento, propiedad de la empresa AHORRO FAMILIAR, S.A., dada la especial idoneidad del inmueble para los fines que se pretenden satisfacer, por un período de duración de 5 años, que abarca desde el 13 de abril de 2020 hasta el 12 de abril de 2025 y por un importe de 48.669.389,40 euros IVA incluido.

En cuanto a su preparación y adjudicación este negocio jurídico se rige por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre 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 RGLPAP), 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 registrá, por 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.

La **Condición Tercera** del contrato de arrendamiento establece lo siguiente:

“El presente contrato tendrá una duración, de obligado cumplimiento para ambas partes, de 5 años, a contar desde el 13 de abril de 2020, fecha a partir de la cual se computará el plazo de vigencia del contrato.

Si con una antelación mínima de 24 meses a la fecha de finalización del expresado plazo inicial de 5 años, la Arrendataria no hubiera notificado fehacientemente a la Arrendadora su voluntad de no renovar el contrato, éste se prorrogará automáticamente por un plazo de 3 años, siéndole de aplicación el régimen legal y convencional previsto en el presente documento.

Prorrogado el plazo contractual en los términos anteriormente señalados, si con una antelación mínima de 24 meses a la fecha de finalización de la expresada prórroga, la arrendataria no hubiera notificado fehacientemente a la Arrendadora su voluntad de no renovar el contrato, éste se prorrogará automáticamente por otro plazo de 3 años. Al contrato así prorrogado le será aplicable el régimen legal y convencional previsto en el presente documento.

De conformidad con lo anterior, el plazo inicial y las citadas prórrogas, en caso de producirse, supondrán un plazo total de vigencia del contrato de 11 años.

Tanto el plazo inicial como las prórrogas previstas, en caso de producirse, serán de obligado cumplimiento para ambas partes”.

Teniendo en cuenta que por parte del Ayuntamiento de Madrid no se ha procedido a efectuar la mencionada notificación, con una antelación de 24 meses a la fecha de finalización





del expresado plazo inicial de 5 años, se prorroga el citado contrato para el período comprendido entre el **13 de abril de 2025 y el 12 de abril de 2028**.

El artículo 124.1 de la LPAP sujeta el arrendamiento al principio de concurrencia, 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 necesario o conveniente concertarlos de modo directo.

Por lo tanto, si bien la prórroga del contrato no es propiamente una nueva adjudicación, produce los mismos efectos, lo que conlleva la necesidad de justificar la concurrencia de los requisitos exigidos por la ley.

A estos efectos, en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 25 de febrero de 2025, se indica lo siguiente:

“Dado que por parte del Ayuntamiento de Madrid no se ha procedido a la mencionada notificación, al ser necesario seguir disponiendo del inmueble para albergar las dependencias de las distintas áreas de Economía, Innovación y Hacienda, Vicealcaldía, Portavoz, Seguridad y Emergencias y Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, que ocupan el mismo en la actualidad, se va a tramitar el correspondiente expediente de prórroga del contrato de arrendamiento.

El 17 de diciembre de 2024 se remitieron notas internas a las distintas áreas ocupantes del inmueble comunicando la prórroga del contrato en los términos anteriormente expuestos, a los efectos de que se disponga por parte de las mismas del crédito necesario para la tramitación de la mencionada prórroga.

Tercero.- *No se ha solicitado informe de adecuación a precio de mercado dado que la prórroga del contrato de arrendamiento a cuya tramitación se va a proceder, es de obligado cumplimiento al darse las circunstancias previstas en la Condición Tercera del contrato de arrendamiento formalizado el 3 de abril de 2020”.*





A la vista de lo indicado anteriormente, se hace notar que deberá ampliarse la justificación aportada, en los términos del artículo 124.1 LPAP, haciendo referencia a las concretas razones por las que el Ayuntamiento de Madrid decidió no notificar su voluntad de no renovar el contrato, con una antelación mínima de 24 meses a la fecha de finalización del expresado plazo inicial de 5 años, procediendo así a la prórroga automática del mismo.

El importe de la prórroga del contrato asciende a la cantidad de **30.776.637,24 euros, IVA incluido**, según el tipo legal tributario vigente en este momento, más las actualizaciones de renta y gastos que correspondan conforme a lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento.

Por otra parte, en la **Propuesta de Prórroga** remitida a esta Asesoría Jurídica se indica lo siguiente: *“La Mercantil AHORRO FAMILIAR, S.A., ha manifestado su conformidad a la prórroga del arrendamiento por tres años en las condiciones expuestas, mediante el Borrador de contrato que ha tenido entrada - una vez firmado por la propiedad - en el Servicio de Gestión del Patrimonio el 10 de febrero de 2025”.*

En primer lugar, se hace notar que el citado Borrador aparece firmado solamente por uno de los apoderados mancomunados. Por lo tanto, deberá prestarse la conformidad también por parte del otro apoderado.

En segundo lugar, como ya tuvo ocasión de manifestar la Asesoría Jurídica en nuestro informe de 3 de marzo de 2020 (N/RF^a:204/2020/109), respecto de la suficiencia del poder de los firmantes del contrato en representación de la propietaria-arrendadora, si bien figura el bastanteo de tales poderes, el mismo se refiere nuevamente 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, analizada por esta Asesoría la documentación presentada, se constató en el citado informe de 3 de marzo de 2020 que igualmente era poder bastante para la firma del contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, entendiendo que ha existido una reelección de los cargos y que sus facultades representativas no les han sido revocadas, suspendidas, ni limitadas, resulta de aplicación a la prórroga la misma conclusión realizada respecto al contrato inicial.

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

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