

N/Rf^a: 204/2025/1249

Expediente: 511/2025/53670

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE UNAS AULAS SITUADAS EN EL PASEO DEL GENERAL MARTÍNEZ CAMPOS N. °5 DE MADRID, PARA DESTINARLAS A LAS ACTIVIDADES FORMATIVAS DESARROLLADAS POR LA ESCUELA MADRID TALENTO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.**

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

De la **Memoria Justificativa** firmada por el Director General de Planificación de Recursos Humanos, de 22 de octubre de 2025, se constata la carencia de infraestructuras formativas destinadas a la Escuela Madrid Talento en las dependencias municipales actuales.

Por lo tanto, se propone el subarrendamiento de los siguientes locales situados en el Paseo del General Martínez Campos, número 5, de Madrid:

"6 aulas de 40 m² cada una (total 240 m²):

- Aula 05 - 47 alumnos

- Aula 07 - 35 alumnos

Asesoría Jurídica
C/Montalbán n°1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 18/12/2025 13:51:47

- Aula 14 - 32 alumnos
- Aula 17 - 36 alumnos
- Aula 29 - 29 alumnos
- Aula 30 - 28 alumnos
- Sala conferencias B1: Aula B1- con capacidad para 110 alumnos”.

De la documentación remitida consta que las citadas aulas se encuentran arrendadas a ESTUDIOS FINANCIEROS VIRIATO, S.L. (CEF) mediante el contrato suscrito con MARURI HERGAR S.L., propietaria de las mismas, con fecha 1 de octubre de 2024, con una duración de cinco años, iniciándose el 1 de octubre de 2024 y finalizando el 30 de octubre de 2029, sin perjuicio de las prórrogas que puedan acordarse.

En la **Cláusula 7** del citado contrato de arrendamiento se indica lo siguiente: *“El arrendador autoriza expresamente al Arrendatario a subarrendar total o parcialmente cualquiera de las fincas arrendadas.*

El Arrendatario responderá en todo caso frente al Arrendador del cumplimiento íntegro de las obligaciones contractuales”.

Actualmente, la mercantil ESTUDIOS FINANCIEROS VIRIATO, S.L., en calidad de parte subarrendadora, va a suscribir con el Ayuntamiento de Madrid el correspondiente contrato de subarrendamiento, que tiene por objeto las aulas indicadas en el expositivo I del borrador del contrato remitido, *“con una **duración de UN AÑO (1)** de obligado cumplimiento para ambas partes, a contar desde la fecha de formalización del contrato de subarrendamiento prevista inicialmente para el 1 de febrero de 2026, siendo el periodo de disposición de las aulas por la actividad a desarrollar en las mismas, de 8 meses al año, es decir, de febrero a junio y de septiembre a noviembre en las siguientes condiciones:*

- Las aulas 05-07-14-17-29 y 30, de lunes a viernes de 8:30h a 14:30h.
- Sala conferencias B1, 2 sesiones al mes en los meses indicados de 9 a 14 horas”.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 18/12/2025 13:51:47

De conformidad con lo dispuesto en la **Condición Cuarta** del contrato *“Se fija una renta total de **72.183,76 euros IVA incluido**, lo que supone una renta mensual de 9.022,97 euros/mes IVA incluido, exigible desde la fecha de vigencia del presente contrato (8.296,97 euros/mes IVA incluido, corresponden al alquiler de las aulas y 726 euros/mes IVA incluido por el servicio técnico plató)”*.

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 (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 Legislativo 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 subarrendamiento para uso distinto del de vivienda, se regirá, por la LPAP y por las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

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.

A estos efectos, la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 6 de diciembre de 2025, tomando con referencia la justificación contenida en la **Memoria Justificativa**, de 22 de octubre de 2025, concluye lo siguiente: *“Por lo tanto, según la referida memoria, las aulas cumplen 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*

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 18/12/2025 13:51:47

es de destacar la idoneidad de la ubicación de las mismas que se encuentran localizadas en una zona céntrica, bien comunicada y dentro de un edificio con ascensor, lo cual facilita la asistencia y mejora la experiencia del alumnado y del personal docente. Además, la agrupación de todas las aulas en el mismo edificio permite una gestión más eficiente, y evita desplazamientos innecesarios y mejora la coordinación entre cursos simultáneos.

En definitiva, de la Memoria transcrita 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 de las aulas situadas en el Paseo del General Martínez Campos número 5, como son tanto las peculiaridades de las necesidades a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, y la especial idoneidad del bien, todo ello por las diversas razones expuestas”.

De conformidad con el artículo 124.3 de la LPAP, se remite la **oferta de la mercantil ESTUDIOS FINANCIEROS VIRIATO, S.L.**, firmada con fecha 14 de octubre de 2025.

Asimismo, con base en lo dispuesto en el artículo 124.2 de la LPAP, se incorpora al Expediente **Informe de la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 21 de agosto de 2025, en el que se concluye lo siguiente:

*“De las muestras encontradas se obtiene un **precio de alquiler promedio de 45,12 €/hora, IVA incluido**, para alquileres de larga duración en media jornada. Se adjunta la información de las ofertas como anejo.*

Este precio es muy superior al ofrecido por CEF-UDIMA, de 9,64 €/hora IVA incluido, por lo que se considera su oferta muy ventajosa para los intereses municipales”.

Por otra parte, se incorpora al Expediente el borrador del contrato que recoge los acuerdos adoptados por las partes, **firmado digitalmente por el subarrendador**, con fecha 4 de diciembre de 2025.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 18/12/2025 13:51:47

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

- En la **Condición Cuarta.** – “**Fijación de la renta inicial**” del borrador del contrato sería procedente incorporar la afirmación contenida en la oferta del subarrendador, de 14 de octubre de 2025, en la que se indica lo siguiente: *“Estos importes incluyen servicios de limpieza, seguridad y suministros (agua, luz, climatización). También incluye apoyo técnico en las aulas si fuera necesario”*.

- La **Condición Novena** del borrador del contrato, aunque lleva por título “**Cesión, subarriendo, tanteo y retracto**”, solamente regula la cesión y el subarriendo, por lo que este extremo debería revisarse.

- En la **Condición Décima.** - “**Protección de Datos**” del borrador del contrato sería recomendable identificar de manera completa el Reglamento general de protección de datos (RGPD), *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*.

Asimismo, es preciso considerar también el resto de la legislación aplicable en la materia como, por ejemplo, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Por otra parte, en cuanto al delegado de Protección de Datos del Ayuntamiento de Madrid, es preciso revisar los datos de contacto reflejados, considerando la estructura orgánica prevista en el Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 18/12/2025 13:51:47

de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Vicealcaldía, Portavoz, Seguridad y Emergencias.

- 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, y el Apartado 4º.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

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 18/12/2025 13:51:47