

N/Rf^a: 204/2021/1179

Expediente: 145/2019/01399

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 SUBARRENDAMIENTO DE 34 PLAZAS DE APARCAMIENTO UBICADAS EN LA CALLE PARAGUAY NÚMERO 8, PARA EL PERÍODO DE 1 DE ENERO DE 2022 A 30 DE ABRIL DE 2024 PARA SER DESTINADO A APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS DE AGENTES DE MOVILIDAD DEL ÁREA DE GOBIERNO DE MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD.**

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 la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, de 27 de agosto de 2019, se aprobó la contratación directa del subarrendamiento de 34 plazas de aparcamiento situadas en la Calle Paraguay, número 8, por un período de duración de 28 meses y por un importe total de 74.874,80 euros, IVA incluido, para los vehículos de Agentes de Movilidad, dependientes del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad.

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 (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 Decreto 1372/1986 de 13 de

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

1

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/11/2021 09:22:21
CSV : 16B6PAG7G655P7HS



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 registrará, 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.

La **Condición Tercera** del contrato establece lo siguiente: *“El presente contrato de subarrendamiento tendrá una duración de VEINTIOCHO MESES (28) de obligado cumplimiento para ambas partes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, prevista inicialmente para el 1 de septiembre de 2019. Vencido el plazo contractual, se podrá proceder a su prórroga por otro periodo de VEINTIOCHO MESES (28) por acuerdo expreso de las partes, con una duración máxima de CINCUENTA Y SEIS MESES (56), prórroga incluida, si ninguna de las dos partes comunica a la otra, su voluntad de resolución con una antelación de dos meses, al menos, a la fecha de finalización del plazo contractual”.*

De la documentación obrante en el Expediente se desprende que, encontrándose próxima la finalización del referido contrato, se considera necesario tramitar su prórroga, a la vista de la **Nota Interna, firmada el 1 de julio de 2021**, remitida por la Subdirección General de Agentes de Movilidad del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad.

Por todo ello, se propone la prórroga del contrato por el período comprendido entre el **1 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2024**.

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.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

2

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/11/2021 09:22:21
CSV : 16B6PAG7G655P7HS



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, la **Propuesta de Prórroga** remitida a esta Asesoría Jurídica establece lo siguiente:

“Se manifiesta por tanto, la necesidad de arrendar estas 34 plazas de aparcamiento por motivos de seguridad para estacionar y guardar los vehículos del Cuerpo de Agentes de Movilidad, dado que el inmueble situado en la calle Guatemala con vuelta a la calle Paraguay, carece de las citadas plazas de aparcamiento y no existen otros inmuebles de titularidad municipal en la zona de influencia, que puedan satisfacer las necesidades que se requieren para la prestación del servicio.

Además, el mencionado inmueble resulta adecuado por su situación, configuración y dimensiones para ubicar las plazas de aparcamiento y satisfacer las necesidades antes señaladas.”

A la vista de lo indicado anteriormente, se hace notar que deberá ampliarse la justificación aportada, en los términos del artículo 124.1 LPAP, de forma que no sea posible utilizar otras plazas de aparcamiento similares que también pudieran cumplir adecuadamente las necesidades que tratan de satisfacerse mediante el referido subarrendamiento.

El importe de la prórroga propuesta es de **74.874,80 euros, IVA incluido**, según el tipo legal tributario vigente en cada momento, *“más la cantidad correspondiente al incremento anual del Índice que resulte aplicable al arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la Condición quinta -Revisión de la renta- del contrato en vigor.”*

En base a lo dispuesto en el artículo 124.2 LPAP, se incorpora al Expediente **Informe de la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 4 de octubre de 2021, en el que se concluye lo siguiente:

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

3

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/11/2021 09:22:21
CSV : 16B6PAG7G655P7HS



“El valor de la renta que se está pagando en la actualidad de 65,00 €/plaza mes + IVA en el contrato de arrendamiento de 34 plazas de aparcamiento en c/ Paraguay, nº 8 (Distrito: 05 Chamartín) es inferior al valor medio estimado de mercado, que es de 110,00 €/plaza mes + IVA, por lo tanto la renta que se está abonando en la actualidad es adecuada al precio de mercado.”

Teniendo en cuenta que en la **Propuesta de Prórroga** se indica que en el momento actual no se ha efectuado la revisión de la renta prevista en la Condición Quinta del contrato por lo que será necesario proceder a la *“regularización y ajustes que correspondan”*, deberá justificarse si dicho extremo afectaría y de qué manera al Estudio sobre la adecuación de la renta al precio de mercado incorporado al Expediente.

Por otra parte, de conformidad con la **Propuesta de Prórroga** remitida a esta Asesoría Jurídica, *“Mediante escrito dirigido a la subarrendadora, se solicita conformidad al Borrador de la prórroga del contrato del inmueble citado.”*

A estos efectos, se incorpora al Expediente Borrador que recoge los acuerdos adoptados por las partes, **firmado digitalmente por el subarrendador**, con fecha 29 de septiembre de 2021.

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.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

4

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/11/2021 09:22:21
CSV : 16B6PAG7G655P7HS



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 57.1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2004, y el Apartado 6.5.1.d) del Acuerdo de 5 de septiembre de 2019 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
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

5

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/11/2021 09:22:21
CSV : 16B6PAG7G655P7HS

