

N/Rf^a: 204/2021/1045

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL SITUADO EN EL PASEO DEL MOLINO NÚMERO 7, POR EL PERÍODO DE 11 DE DICIEMBRE DE 2021 A 10 DE DICIEMBRE DE 2022 Y CON DESTINO DE ALMACÉN DE OBJETOS PERDIDOS 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

Por Decreto del Concejal de Gobierno de Hacienda y Administración Pública, de 2 de noviembre de 2004, se aprobó la contratación del arrendamiento de la planta baja del edificio sito en el paseo del Molino número 7, por un período de duración de cinco años, a contar desde la fecha de formalización del contrato, para la ubicación de un almacén de objetos perdidos. El 3 de noviembre de 2004 el Ayuntamiento de Madrid y la Compañía PEMIN S.A., suscribieron el citado contrato de arrendamiento.

Desde dicha fecha el contrato ha sido objeto de sucesivas prórrogas y modificaciones para, entre otros aspectos, ampliar su vigencia.

Mediante Decreto de 5 de diciembre de 2017 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda se aprobó la última modificación del contrato de arrendamiento,

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

Fecha Firma: 18/10/2021 14:26:34

consistente en una ampliación del plazo del contrato desde el 11 de diciembre de 2017 hasta el 10 de diciembre de 2018.

La **CONDICIÓN TERCERA** del contrato, en la redacción dada por el documento de 7 de diciembre de 2017, establece lo siguiente: *“Vencido el plazo contractual, podrá proceder su prórroga por un período de 5 años, si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de resolución con una antelación de tres meses, al menos, a la fecha de finalización del plazo contractual.*

Las partes expresamente excluyen la aplicación de cualquier régimen de prórroga que pudiera establecer la pasada, la actual o la futura legislación aplicable al presente contrato, particularmente la tácita reconducción del Art. 1566 del Código Civil, aún cuando no hubiera mediado el requerimiento a que dicho precepto se refiere.

En lo no modificado y alterado expresamente por el presente documento, es de plena vigencia en toda su extensión el contrato suscrito entre las partes el 3 de noviembre de 2004”.

Por Decreto de 5 de diciembre de 2018 se aprobó la prórroga del contrato de arrendamiento para el período del 11 de diciembre de 2018 al 10 de diciembre de 2021.

De la documentación obrante en el Expediente se desprende que, encontrándose próxima la finalización del referido contrato de arrendamiento, se considera necesario tramitar la prórroga del mismo, a la vista de la **Nota Interna, de 5 de mayo de 2021**, remitida por la **Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Hacienda y Personal**, en base a la comunicación efectuada por parte de la Dirección General de Contratación y Servicios.

En concreto, se propone la prórroga del contrato por el período comprendido entre el **11 de diciembre de 2021 y el 10 de diciembre de 2022**, por un importe de **80.828,88 euros, IVA incluido**, según el tipo legal tributario vigente en cada momento.

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

Fecha Firma: 18/10/2021 14:26:34

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 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 **justificación de la prórroga** del vigente contrato de arrendamiento figura en la Propuesta remitida en los siguientes términos: *“el hecho de que no existen en el momento presente locales de titularidad municipal a los que se puedan trasladar las dependencias del Almacén de objetos perdidos, dadas las condiciones de espacio y ubicación que debe reunir el inmueble al que se pueda trasladar el referido Almacén, teniendo en cuenta las peculiaridades del servicio que se presta en el mismo.*

Así mismo, a día de hoy tampoco resulta viable plantearse la posibilidad de arrendar otro local privado que sustituya al actualmente ocupado en el Paseo del Molino n.º 7, debido, de un lado, a la escasez en la zona de inmuebles con superficie y características de accesibilidad adecuadas y similares a las existentes en el local actual y de otro lado, a los precios de alquiler que tampoco hacen factible un cambio de ubicación. A dichos gastos habría que sumar los del correspondiente traslado a una nueva ubicación, lo cual lleva a concluir que resulta más beneficioso para los intereses municipales prorrogar el contrato de arrendamiento actualmente vigente hasta tanto se pueda efectuar el traslado de las dependencias del Almacén de objetos perdidos a un inmueble de titularidad municipal.”

Además, 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 agosto de 2021, en el que se concluye que la renta abonada es adecuada al precio de mercado actual.

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

Fecha Firma: 18/10/2021 14:26:34

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

- Como **observación preliminar** relativa a la documentación que figura en el Expediente, se hace notar que el local, en algunos documentos, figura identificado como “situado en el Paseo del Molino, n ° 7 y 9” mientras que, en otros documentos, se hace referencia sólo al “Paseo del Molino n ° 7”. A estos efectos, sería recomendable revisar este extremo e identificar con precisión la ubicación del local.

- De los **antecedentes** que obran en poder de esta Asesoría Jurídica se desprende que estaba previsto que la Oficina de objetos perdidos se trasladara a un inmueble de titularidad municipal, concretamente al Antiguo Mercado de Frutas y Verduras de Legazpi en el que, además, se estaban realizando las correspondientes obras de adecuación (Expediente 300/2017/1046). Sin embargo, en el presente Expediente no se hace ningún tipo de referencia al traslado que estaba previsto una vez ejecutadas las obras, por lo que resulta imprescindible aclarar tales circunstancias.

- De conformidad con la **Propuesta de Prórroga** remitida a esta Asesoría Jurídica “La propiedad del local ha prestado su conformidad a la prórroga del arrendamiento por el periodo que abarca desde el 11 de diciembre de 2021 hasta el 10 de diciembre de 2022, con una renta mensual de 6.598,38 euros/mes IVA incluido en concepto de renta y gastos mensuales de comunidad de 137,36 euros IVA incluido, manteniéndose inalteradas el resto de las cláusulas contractuales”.

A estos efectos, no ha podido comprobarse por esta Asesoría la representación del arrendador, al no incorporarse en el presente Expediente la correspondiente documentación citada en el borrador remitido, por lo que este extremo deberá verificarse por parte del órgano gestor.

Por otra parte, si bien es cierto que el borrador de la prórroga remitido consta como “*firmado digitalmente*” por el arrendador, esta Asesoría Jurídica no ha podido comprobar la validez de la firma.

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 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