

Número de Expediente

511/2023/18569

Nº de Contrato: 2/C/24

**REUNIDOS**

De una parte, doña Paloma García Romero, en calidad de Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, nombrada por Decreto del Alcalde de fecha 17 de junio de 2023 (BOAM de fecha 19 de junio de 2023), actuando en nombre y representación de la Corporación Municipal, en el ejercicio de las atribuciones que le han sido delegadas por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por Acuerdo de fecha 29 de junio de 2023, de organización y competencias del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, con domicilio a efectos de notificaciones que hallen su causa en el presente contrato, en la calle Alcalá, 45 de Madrid, en adelante se denominará arrendataria.

De otra parte, [redacted] mayor de edad, con N.I.F. [redacted] en nombre y representación de la Compañía Mercantil VERGARA 12, S.L., con domicilio social en Madrid (28001), C/ Príncipe de Vergara, n.º 12 y con C.I.F. n.º B-81.842.841, en su calidad de Consejero Delegado de dicha sociedad, para el que ha sido nombrado en la propia escritura de constitución de la sociedad, otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, [redacted] en fecha 6 de Octubre de 1.997, obrante al n.º 3.215 de orden de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.514, Folio 62, Hoja M-199583, Inscripción 1ª, nombramiento que manifiesta vigente en la actualidad, en adelante se denominará arrendador.

Ambas partes, en la representación en que respectivamente intervienen, se reconocen mutuamente la necesaria capacidad jurídica y de obrar para formalizar válidamente el presente documento, y a tal efecto,

**EXPONEN**

I.- Que la Compañía Mercantil VERGARA 12, S.L. es propietaria de la nave situada en Madrid, Polígono Industrial La Atalayuela, calle El Real de San Vicente n.º 8, nave n.º 3, destinada a Almacenamiento. Se adjunta Certificado de Conformidad Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento.

Inscrito el Local en el Registro 19 de los de Madrid, con el número de finca 73.831, al libro 1535, folio 222, inscripción 1ª – Código Registral Único de finca: 28053000915504

Título: Escritura de Agrupación de Fincas otorgada en Madrid, el 20 de abril de 2.016, ante la Notario [redacted] número 646 de su protocolo.

Referencia catastral: 5993113VK4659D0000EG

Página 1 de 8

## Información de Firmantes del Documento



MADRID

PALOMA GARCIA ROMERO - DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

Fecha Firma: 15/02/2024 10:38:44  
Fecha Firma: 29/02/2024 14:07:28

II.- Que el Ayuntamiento de Madrid, y la Mercantil VERGARA 12 S.L. han convenido el arrendamiento, como cuerpo cierto y conocido, de la superficie que se indica a continuación, ubicada en la nave referenciada en el Exponendo I, constituida por una planta baja destinada a almacén y dos plantas destinadas a oficinas, con un total de 1.953,52 m<sup>2</sup> construidos, todo ello en los términos y condiciones que más adelante se dirán y con sumisión a los pactos contenidos en el presente contrato:

|                              | PLANTA BAJA<br>(ALMACÉN) | PLANTAS PRIMERA<br>Y SEGUNDA<br>(OFICINA) | TOTAL              |
|------------------------------|--------------------------|---|--------------------|
| <b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b> | <b>1.453,72 m2</b>       | <b>499,80 m2</b>                          | <b>1.953,52 m2</b> |

En virtud de lo expuesto y habiendo llegado a un acuerdo, formalizan el presente documento conforme a las siguientes,

## CONDICIONES

### PRIMERA. - Régimen Aplicable.

El contrato de arrendamiento cuya formalización se propone, a tenor de lo dispuesto en el art. 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de diciembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, queda excluido del ámbito de dicha Ley.

Este contrato se rige, en aplicación de lo preceptuado por el artículo 4 del citado texto legal, por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Concretamente y 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, y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio, 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 registrará, por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

### Información de Firmantes del Documento



**SEGUNDA. - Objeto**

La Mercantil VERGARA 12 S.L. como parte arrendadora, cede en arrendamiento al Ayuntamiento de Madrid, como parte arrendataria, el objeto de este contrato fijado en el expositivo I del presente documento, libre de ocupantes y arrendatarios, para ser destinado por la arrendataria, por cualquier órgano del Ayuntamiento o sus Organismos Autónomos, en particular, a su inicio, para almacén de apoyo logístico de Policía Municipal de Madrid, dependiente del Área de Gobierno de Vicealcaldía, Portavoz, Seguridad y Emergencias, sin que el cambio de ocupante suponga un incremento de la renta (artículo 126.1 Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas)

La arrendataria declara haber visitado la nave previamente a la suscripción de este documento, manifestando conocer la realidad física y administrativa del inmueble declarando su conformidad con la misma.

**TERCERA.- Plazo.**

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de DOS (2) años de obligado cumplimiento para ambas partes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, prevista inicialmente para el 1 de marzo de 2024, difiriéndose la fecha de vigencia a la de dicha firma en caso de no coincidir con la prevista inicialmente.

Llegado el vencimiento del plazo total estipulado del contrato de DOS (2) años, el contrato quedará resuelto sin necesidad de notificaciones ni requerimientos no habiendo lugar a tácita reconducción.

Durante los cuatro (4) meses que precedan a la terminación del contrato, la arrendataria valorará, en caso de que sea solicitado por el arrendador, que la nave sea visitada por los candidatos al alquiler de esta, con las condiciones que sean acordadas con el responsable de la Dirección General de Policía Municipal.

Si transcurridos 8 días desde la finalización del contrato de arrendamiento, la arrendataria permaneciera en el local sin título que habilite la ocupación del mismo, vendrá obligada a satisfacer a la arrendadora una cantidad diaria equivalente al diez por ciento de la renta mensual vigente en cada momento, en concepto de indemnización por daños y perjuicios por la permanencia en el antedicho inmueble una vez finalizado el plazo pactado, o resuelto el contrato por cualquier causa.

**CUARTA. - Fijación de la renta inicial**

Se fija una renta mensual de DOCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (12.650 €) más IVA, exigible desde la fecha de vigencia del presente arrendamiento, lo que supone una renta total para los dos años de contrato de 367.356,00 euros € IVA incluido.

El pago de la renta se realizará por mensualidades anticipadas (15.306,50 € IVA incluido), mediante transferencia bancaria que la Arrendataria deberá efectuar a favor de la Arrendadora en la cuenta corriente que ésta designe al efecto.

La Arrendadora facilitará a la Arrendataria las facturas y los recibos correspondientes.

Página 3 de 8

## Información de Firmantes del Documento



PALOMA GARCIA ROMERO - DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

Fecha Firma: 15/02/2024 10:38:44  
Fecha Firma: 29/02/2024 14:07:28

La Arrendadora podrá notificar el cambio de domiciliación de pago de los recibos, surtiendo efecto tal cambio de domiciliación desde el mes siguiente al de la fecha de recepción de la notificación para la Arrendataria.

#### **QUINTA. - Revisión de la renta**

A.- En aplicación de lo dispuesto por el artículo 4.6 de Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española, la renta será objeto de actualización anualmente, a partir del primer año de vigencia del presente contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. En defecto del anterior se aplicará el Índice que resulte aplicable conforme a la legislación vigente en el momento de efectuar dicha revisión de renta.

Las actualizaciones serán acumulativas, tomándose como base la renta que se abonara en el mes inmediatamente anterior a cada actualización.

La revisión de renta pactada se aplicará por el arrendador en la fecha prevista de forma automática, sin necesidad de previo requerimiento al arrendatario.

B.- Las partes convienen que las revisiones anuales, tal como han quedado recogidas en el apartado anterior, se girarán en el recibo del mes siguiente al que se publique el mencionado índice, aportando la arrendadora la publicación del INE (Instituto Nacional de Estadística) y, en su caso, tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación.

#### **SEXTA. - Gastos, Servicios y Suministros**

En lo que respecta a los gastos, servicios y suministros correspondientes a servicios individuales de que esté dotado el local arrendado, tales como suministros propios, consumos de agua, electricidad, fuerza, seguridad, limpieza y otros conceptos similares, no incluidos en el precio del arrendamiento, la Arrendataria satisfará los mismos directamente a sus respectivos proveedores o compañías suministradoras, a partir de la fecha en que se pongan a su disposición. No obstante lo anterior, en tanto se produzca el cambio de titularidad de los respectivos contratos por parte de las empresas suministradoras a nombre del Ayuntamiento de Madrid, la arrendataria pagará los gastos por consumo directamente al propietario arrendador.

#### **SÉPTIMA. - Licencias e Impuestos**

Corresponderá a la parte arrendataria la obtención de cuantas licencias y autorizaciones sean necesarias en orden a la apertura y utilización del edificio arrendado conforme al destino pactado, no haciéndose la Arrendadora responsable de la denegación por parte de los Organismos correspondientes de tales licencias y autorizaciones, salvo en el caso de que la denegación traiga causa de incumplimientos imputables a la parte arrendadora, o de que la normativa urbanística vigente no permita la utilización del edificio arrendado conforme al destino pactado.

Serán a cargo de la parte arrendadora los impuestos, tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven la propiedad de la finca durante la vigencia del presente contrato. Expresamente se especifica que será abonado por la Arrendadora el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y por la Arrendataria se abonará la tasa de paso de carruajes, o los que en su día los sustituyan.

Por lo que se refiere a la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos urbanos, la parte Arrendataria girará notificación a la Agencia Tributaria de la firma del presente contrato de arrendamiento, a fin de que por la misma y durante la vigencia del contrato de arrendamiento, no se proceda a girar liquidación a la propiedad por dicho concepto. En caso de que se girase liquidación, la arrendadora la hará llegar a la arrendataria quien se encargará de su gestión.

#### **OCTAVA.- Fianza**

De conformidad con lo previsto en el artículo 145 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que modifica el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la parte arrendataria queda exonerada de la obligación de prestar fianza.

#### **NOVENA. - Domicilio**

A los efectos de notificaciones, comunicaciones, traslados, etc. el arrendatario designa a la Dirección General de Gestión del Patrimonio, sita en C/ Alcalá, 45, 6ª planta.

Por su parte la arrendadora designa como domicilio en relación con todas las cuestiones relacionadas con el presente contrato, el indicado en el presente documento como domicilio social, calle Príncipe de Vergara, n.º 12 Madrid (28001).

#### **DÉCIMA. - Impuesto sobre el Valor Añadido**

Este arrendamiento se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido por lo que, en consecuencia, la renta que haya de satisfacer la Arrendataria por razón del presente contrato se incrementará con el Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la misma, según el tipo legal tributario vigente en cada momento.

#### **UNDÉCIMA. - Cesión, subarriendo, tanteo y retracto**

La Arrendataria se obliga a no ceder ni subarrendar todo o parte del inmueble arrendado, y renuncia expresamente al ejercicio de los derechos de adquisición preferente, tanteo y/o retracto, e impugnación del precio y a las notificaciones preceptivas en el supuesto de que la Arrendadora, por cualquier título, transmitiera en favor de una tercera persona la propiedad del inmueble arrendado, de conformidad con los artículos 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El presente contrato en ningún caso limitará la facultad de la arrendadora de constituir sobre el inmueble arrendado cualquier tipo de carga o gravamen.

#### Información de Firmantes del Documento



La arrendadora podrá ceder a un tercero el presente contrato, así como cualquier derecho u obligación que se derive del mismo, surtiendo efectos frente a la arrendataria desde el momento en que le sea comunicado, siempre que ello no afecte a las condiciones contractuales pactadas con el Ayuntamiento.

#### **DUODÉCIMA. - Obras**

1.- El local se entrega en el estado que la parte arrendataria conoce y acepta, obligándose a su conservación y mantenimiento.

2.- La Parte arrendataria podrá efectuar a su costa todas las obras de adaptación que estime convenientes, siempre que no afecten a la estructura y seguridad de la edificación, ni a elementos comunes e instalaciones generales del edificio, siendo de cuenta de la arrendataria la tramitación, obtención, mantenimiento y el abono de las licencias y permisos necesarios, exonerando expresamente de responsabilidad a la Propiedad, si dichas licencias o autorizaciones no le son concedidas o si una vez concedidas le son, por cualquier causa, retiradas, y siempre que antes de ejecutarlas lo pongan en conocimiento de la Arrendadora para que ésta pueda comprobar que se cumplen las condiciones antes especificadas.

En caso de que, previa autorización de la Arrendadora, se realizasen obras en el inmueble objeto del presente contrato, a la finalización del arrendamiento la Arrendataria deberá devolver, a su costa, el local a su estado originario.

La Arrendataria no podrá instalar en la fachada del edificio toldos, luces, banderolas, carteles, rótulos, elementos decorativos o cualquier otro reclamo publicitario sin consentimiento expreso de la Arrendadora. No obstante, queda permitida la instalación de un cartel identificativo de Policía Municipal, el cual deberá desinstalarse por el arrendatario, a su costa, a su estado originario cuando finalice la vigencia del contrato.

3.- Si en algún momento, durante el plazo de vigencia del arrendamiento, se pusiesen de manifiesto vicios, defectos de construcción o incumplimientos de la legislación vigente sobre edificación que dificulten gravemente o impidan destinar el local al objeto previsto, el Ayuntamiento se reserva la facultad de rescindir el contrato sin indemnización obligándose exclusivamente al abono de las rentas devengadas hasta el momento en que se aprecien los mencionados vicios, defectos o incumplimientos.

#### **DECIMOTERCERA. - ESTADO, RECEPCIÓN, CONSERVACIÓN Y REPARACIONES.**

-El Arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil. La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción del local por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

-La Arrendataria se compromete a mantener en perfecto estado de conservación, mantenimiento, seguridad y limpieza el inmueble objeto de arrendamiento, durante toda la vigencia del contrato, así como sus instalaciones, efectuando las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario que en su caso sean necesarias. Igualmente deberá mantener limpio y con el debido ornato las zonas exteriores a la construcción que rodean las naves y que están dentro del perímetro vallado de la parcela en la que se ubica.

La Propiedad en ningún caso o supuesto se hará responsable de las obras de reparación, conservación y mantenimiento relativas a las actuaciones de acondicionamiento, adaptación, terminación, decoración e instalaciones efectuadas por la arrendataria, en el local.

#### **DECIMOCUARTA. - DEVOLUCIÓN DE LA NAVE.**

A la finalización del contrato, la Arrendataria entregará a la propiedad la nave arrendada vacía de maquinaria, muebles y enseres de cualquier tipo y en las adecuadas condiciones de conservación y mantenimiento.

Asimismo, la Arrendataria hará entrega en dicho momento, a la propiedad, de las llaves de la nave arrendada, procediéndose a levantar por las partes acta de entrega del inmueble en la que se refleje el estado y situación en el que se entrega el mismo, al objeto de asegurar la entrega en las adecuadas condiciones de conservación y mantenimiento.

#### **DECIMOQUINTA. - Seguros.**

Durante la vigencia de este contrato, la Arrendataria asegurará en calidad de tomadora y asegurada, su actividad, instalaciones de su propiedad y enseres, incluyendo la responsabilidad civil que pudiera derivarse del ejercicio de su actividad en el inmueble arrendado. A este efecto, manifiesta la Arrendataria que, en la actualidad, tiene suscritas pólizas que cubren los riesgos descritos en todos los inmuebles, propios o arrendados.

#### **DECIMOSEXTA. - Protección De Datos:**

Las partes afirman que el presente Contrato no supone el tratamiento de datos de carácter personal de ninguna de ellas. En caso de que, en cualquier momento, durante la prestación de los servicios objeto del presente Contrato, fuera necesario el acceso o tratamiento de datos de carácter personal titularidad de una de las Partes por la otra, ambas convienen que se firmará un Anexo que regule debidamente tal tratamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), las partes se informan mutuamente del tratamiento de datos de carácter personal de las personas firmantes del presente contrato, así como de cualquier empleado que participe en la prestación de los Servicios objeto del presente contrato, con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el contrato.

Una vez finalizada la vigencia del presente Contrato, los datos personales referidos anteriormente se conservarán durante el plazo mínimo de conservación establecido por la legislación vigente y, en todo caso, hasta la conclusión del último plazo de prescripción de

#### Información de Firmantes del Documento



acciones penales y civiles, así como de sanciones administrativas, que resulte aplicable, sin perjuicio de su debido bloqueo.

Los datos podrán ser comunicados a organismos públicos, entre otros el Instituto Nacional de la Seguridad Social, a la Agencia Tributaria, a la Tesorería de la Seguridad Social, en los términos establecidos por la legislación vigente.

Las Partes y los empleados o colaboradores de éstas podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, limitación, oposición, portabilidad, o retirada del consentimiento mediante comunicación por correo postal dirigida a cada una de las partes en la dirección identificada en el encabezado del presente Contrato.

Asimismo, podrán presentar reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), autoridad competente en materia de protección de datos.

Las Partes se informan mutuamente de los datos de contacto de sus delegados de Protección de Datos:

- Respecto al Ayuntamiento: Director General de Transparencia y Atención a la Ciudadanía.
- Respecto a VERGARA 12 S.L.:

#### **DECIMOSÉPTIMA. - Competencia jurisdiccional.**

Para cualquier litigio o diferencia que tenga su origen en relación con la preparación y adjudicación del contrato podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, mientras que el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en cuanto a sus efectos y extinción siendo competentes los Tribunales de Madrid y renunciando las partes a cualquier otro fuero que pueda corresponderles.

*POR LA ARRENDATARIA,*  
LA DELEGADA DEL AREA DE GOBIERNO  
DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

*POR LA ARRENDADOR,*

Paloma García Romero