

N/Rf^a: 204/2023/341

Expediente: 145/2019/01360

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 DEL LOCAL NÚMERO DOS SITUADO EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO DE LA CALLE SIENA NÚMERO 52 DE MADRID, DISTRITO DE CIUDAD LINEAL, PARA EL PERÍODO DE 5 DE AGOSTO DE 2023 A 4 DE AGOSTO DE 2027.**

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 26 de julio de 2019 de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se aprobó la contratación del arrendamiento del local comercial señalado con el número 2 de la planta baja del edificio sito en la calle Siena, número 52, de Madrid, propiedad de la mercantil GESMATIC, S.A., por un periodo de 4 años, comprendido entre el 5 de agosto de 2019 y el 4 de agosto de 2023, para ubicar un Centro Cultural dependiente de la Junta Municipal de Distrito de Ciudad Lineal.

La **CONDICIÓN TERCERA** del contrato establece lo siguiente:

“con dos meses de antelación al vencimiento del plazo contractual, podrán iniciarse los trámites para proceder a su prórroga, por voluntad de las partes”.

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: 14/04/2023 13:33:13

De conformidad con el **Informe del Distrito de Ciudad Lineal**, de 25 de enero de 2023, se considera procedente la prórroga del contrato por los siguientes motivos:

“El local cuenta con una serie de características y condiciones específicas por su capacidad, ubicación, accesibilidad a través medios de transporte e importe que se adecuan a las necesidades del Distrito.

Las circunstancias que motivaron el subarriendo del inmueble no se han modificado, ya que no se ha ejecutado ninguna inversión en esta zona destinada a este tipo de equipamientos; resultando imprescindible la formalización de la prórroga de arrendamiento del local para los servicios culturales que se van a prestar. El plazo de la prórroga que se estima conveniente es de cuatro años dado que el contrato de talleres en Centros Culturales, donde se incluyen las actividades que se desarrollan en el local de la C/ Siena, abarca ese periodo.”

Por lo tanto, se propone la prórroga del contrato por el período comprendido entre el **5 de agosto de 2023 y el 4 de agosto de 2027**, por un importe de **136.521,12 euros IVA incluido**, según el tipo legal vigente en cada momento, más la cantidad correspondiente a lo contemplado en la condición quinta A) del contrato en vigor, permaneciendo inalterables las demás cláusulas del contrato suscrito el 31 de julio de 2019.

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 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 por las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

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: 14/04/2023 13:33:13

La **justificación de la prórroga** del contrato de arrendamiento figura en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 15 de marzo de 2023, en los siguientes términos:

“no se contempla la posibilidad de trasladar las referidas dependencias municipales a otro inmueble de la zona debido a que, de un lado, no existen inmuebles de titularidad municipal de características similares al que actualmente se ocupa, y de otro lado tampoco es posible arrendar otro local privado con características de capacidad, ubicación y accesibilidad adecuadas que sustituyera al actualmente ocupado en Siena 52, dado que los locales que se ofertan exigirían de la realización de obras de adecuación que incrementarían en gran medida el precio de la nueva contratación.

En este sentido, hay que tener en cuenta que ya se realizaron obras para adecuar el local de la calle Siena 52, por lo que la necesidad de amortizar la inversión realizada en las citadas obras desaconseja el traslado a otro local ya que en ese caso, habría que asumir no solo el coste de las nuevas obras de adecuación sino también de los gastos derivados del traslado de las dependencias a una nueva sede.”

Por otra parte, con base en lo dispuesto en el artículo 124.2 LPAP, se incorpora al Expediente **Informe de la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 14 de febrero de 2023, en el que se concluye *“que la renta que se está abonando en la actualidad, 2.844,19 €/mes IVA incluido por el local en planta baja, sito en la calle Siena nº 52, se adecúa al precio de mercado actual de arrendamientos en el Distrito de Ciudad Lineal”*.

Además, se incorpora el borrador de la prórroga del contrato que recoge los acuerdos adoptados por las partes, **firmado digitalmente por el arrendador**, con fecha 24 de febrero de 2023.

En este sentido, en cuanto a la representación de la parte arrendadora, se hace notar que la escritura citada en el borrador del contrato no se corresponde con la escritura que ha sido objeto del bastanteo efectuado por esta Asesoría Jurídica, con fecha 26 de julio de 2019. Por lo tanto, este extremo deberá revisarse.

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: 14/04/2023 13:33:13

Sin perjuicio de la observación anterior, a la vista de todo lo expuesto, se emite el presente informe **con carácter favorable**.

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 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