

Referencia: **2021/10825G**
Destinatario: **CENTRO DE EMPLEO ESTUDIOS Y
FORMACION SLU**
Dirección: **CARRE VIRGEN DESAMPARADOS, 26
46100 BURJASSOT
VALENCIA**
Núm. notificación: **NA/60010435/0006/000015335**

Asunto:	Arrendamiento local recaudación
Procedimiento:	Contratos privados
Fecha registro entrada:	
Núm. registro entrada:	

NOTIFICACIÓ

Amb aquesta notificació li comuniquo:

NOTIFICACIÓN

Por la presente se le notifica:

Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 24 de enero de 2022 adoptó el siguiente acuerdo:

19. SERVICIOS MUNICIPALES.

Expediente: 2021/10825G.

SUBARRIENDO DEL LOCAL EN AVENIDA MÁRTIRES DE LA LIBERTAD, 7 BAJO (BURJASSOT), PARA DESTINARLO A LA ATENCIÓN AL PÚBLICO EN MATERIA TRIBUTARIA.

Vista la necesidad de trasladar a los trabajadores de este Ayuntamiento adscritos al departamento de Tesorería encargados de la atención a la ciudadanía en materia de recaudación, se considera necesario el arrendamiento de un local.

Visto el informe de 24 de noviembre de la Tesorera de la Corporación en el cual solicita que se habilite un espacio adecuado para la atención al público, en el que haya espacio suficiente para dos trabajadores y dos ciudadanos y que cumpla con los requisitos legales para tal fin y que se dote de los elementos materiales necesarios.

Visto que CEMEF cuenta con un local arrendado que cuenta con las características requeridas por el Ayuntamiento para el desempeño de la actividad descrita

Visto el informe de la Arquitecta Técnica Municipal que concluye que el valor de renta mensual del local sito en Avda. Mártires de la Libertad, número 7-bajo que dispone de 107,00 m2, se estipula en un valor de 448,12 €/mes.

Visto que existe crédito adecuado y suficiente para asumir los costes derivados del arrendamiento.

- RC 12022000000547 por importe de 15.000,00 euros

Vista la memoria justificativa de la necesidad de subarrendar el local descrito en el asunto, firmada por el concejal responsable en fecha 27 de diciembre de 2021.

Visto el informe jurídico de la técnico de contratación de fecha 27 de diciembre de 2021, así como la nota de conformidad al mismo por parte del Secretario General de la Corporación, el cual expone:

PRIMERO. - Normativa aplicable. Según prevé el art. 1.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante, RBEL), el régimen de bienes de las entidades locales se regirá:

a) Por la legislación básica del Estado en materia de Régimen Local: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) y Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local (TRLRRL).

b) Por la legislación básica del Estado reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas. (Preceptos de carácter básico de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en virtud de lo previsto en la D. Final 2ª de dicha norma; -LPAP).

c) Por la legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las Comunidades Autónomas. (Artículos 178 y ss de la Ley 8/2010, de 23 de junio de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana).

d) En defecto de la legislación a que se refieren los apartados anteriores, por la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local y bienes públicos. (RBEL), preceptos no declarados básicos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en virtud de lo previsto en la D. Final 2ª de dicha norma (LPAP), y el 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.

e) Por las Ordenanzas propias de cada entidad.

f) *Supletoriamente por las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil.*

Ni la LBRL ni el TRRL, ni las disposiciones básicas de la LPAP regulan la cuestión de la adquisición de bienes y derechos por parte de los entes locales, siendo el art. 10 del RBEL el que establece que las Corporaciones Locales pueden adquirir bienes y derechos por los siguientes procedimientos:

- a) Por atribución de la Ley.*
- b) A título oneroso con ejercicio o no de la facultad de expropiación.*
- c) Por herencia, legado o donación.*
- d) Por prescripción.*
- e) Por ocupación.*
- f) Por cualquier otro modo legítimo conforme al ordenamiento jurídico.*

*A pesar que el art. 11 del RBEL remite a la legislación de contratación pública para la adquisición de bienes o derechos a título oneroso, a partir de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, **se introdujo una modificación esencial en los contratos de adquisición, permuta o arrendamiento de bienes inmuebles**, ya que el art. 4.1.p) les excluyó de su ámbito de aplicación.*

Cabe apuntar que la vigente Ley de Contratos del Sector Público recoge en condiciones idénticas dicha previsión legal, en su artículo 9.2 LCSP de 2017:

*“2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, **arrendamiento** y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles [...]”*

*Esa alteración del marco legal en realidad ya se había incorporado previamente, en lo que se refiere a la Administración del Estado, en la LPAP, cuando señaló en su art. 19 que “las adquisiciones de bienes y derechos a título oneroso y de carácter voluntario se regirán por las disposiciones de esta ley y supletoriamente por las normas del derecho privado, civil o mercantil”, por lo que resulta evidente que en estos momentos **ya no existe ninguna remisión a la legislación de contratación de las Administraciones Públicas, sino directamente al derecho privado.***

*Ello ha supuesto que, a partir de dicha modificación legislativa a los contratos de compraventa, donación, permuta, **arrendamiento** y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, propiedades incorporales y valores negociables se les aplicarán, en primer lugar, en cuanto a su preparación y adjudicación, las normas de la legislación patrimonial de las correspondientes Administraciones públicas.*

*Así pues, le es de aplicación, como norma supletoria (ya que no tiene carácter básico) la previsión del art. 116.4 de la LPAP que remite al **concurso** para establecer el procedimiento*

ordinario para la **adquisición** de bienes (cabe entender que también de **derechos**), pero que establece una serie de excepciones en las que permite la adjudicación directa, entre las cuales se encuentra incluido el supuesto en que:

“el vendedor (cabe entender aquí la figura del transmitente de un derecho como el arrendatario recayente sobre un inmueble de propiedad privada) sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público”.

Aclarando que “a estos efectos, se entenderá por persona jurídica de Derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público”.

La aplicación de dicha previsión normativa permite entender que **CEMEF, en su calidad de persona jurídica sometida al derecho privado participada totalmente por el propio Ayuntamiento, puede resultar adjudicataria directamente de un contrato de arrendamiento o de subarriendo sobre un local inmueble que piensa destinarse a la ubicación de un servicio municipal, en tanto se trata de una adquisición de un derecho sobre un bien inmuebles por parte de una Administración Pública.**

SEGUNDO. -Contenido documental. Desde el punto de vista del contenido documental del expediente a formar por el Ayuntamiento deberá tenerse en cuenta la previsión contenida en el art. 166.3 de la LPAP que determina que deberá contar con los siguientes documentos:

a) Una memoria en la que se justificará la necesidad o conveniencia de la adquisición, el fin o fines a que pretende destinarse el inmueble y el procedimiento de adjudicación que, conforme a lo establecido en el apartado siguiente y de forma justificada, se proponga seguir. Dicha memoria, por aplicación de las previsiones contenidas en el Reglamento de la LPAP deberá contar con los siguientes contenidos:

- La relativa a la personalidad de quien ofrece el inmueble o derecho cuya adquisición interesa, y de su representante en su caso. Si se tratara de una Administración Pública, se aportará la documentación que acredite su oferta, así como el cumplimiento de la normativa correspondiente.

- La identificativa del inmueble o derecho, tanto técnica como jurídica, y la justificativa de su titularidad, incluyendo en su caso certificación catastral y registral.

- Certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente, así como la correspondiente aprobación del gasto y fiscalización, o documentación contable correspondiente.

- La oferta de venta (cabe entender subarrendamiento) con expresión del precio, del plazo de duración de la oferta y de las condiciones del contrato. (art. 27)

b) *El informe de asesoramiento jurídico.*

c) *La tasación del bien o derecho, debidamente aprobada, que incorporará el correspondiente estudio de mercado.*

TERCERO.- Subarriendo. *Respecto a la posibilidad de subarrendar un local no destinado a vivienda por parte del Ayuntamiento, cabe apuntar que le son de aplicación (en cuanto a los efectos y extinción) las normas de derecho privado que regulan dicha figura, dado que se trata de un contrato privado que no tiene regulación administrativa específica.*

Habida cuenta dicha naturaleza, le es de aplicación la previsión legal referida sobre el sometimiento en cuanto a su preparación y adjudicación a las reglas administrativas de gestión del patrimonio público, por lo que le es también de aplicación la excepción descrita que posibilita la adjudicación directa del contrato cuando el contratado es una empresa del sector público del propio Ayuntamiento.

En aplicación de lo previsto en el art. 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a los arrendamientos de inmuebles no destinados a vivienda le son de aplicación los pactos establecidos libremente por los contratantes y, en su defecto, las previsiones de esa ley.

El art. 32 de la Ley prevé que el arrendatario de un local podrá cederlo o subarrendarlo sin el necesario consentimiento del propietario, siempre que no se haya excepcionado expresamente dicha posibilidad en el contrato de alquiler concertado.

El contrato de subarriendo de un local de negocio es aquel mediante el cual el arrendatario "realquila" a una tercera persona el uso del local de negocio que tiene alquilado con el arrendador (es decir, cede a un tercero el uso como arrendatario del local de negocio alquilado) y, a diferencia del subarrendamiento de vivienda, puede ser total o parcial para un local de negocio.

Tras el subarrendamiento, el arrendatario inicial se transforma en arrendador del nuevo inquilino (subarrendador), y el nuevo inquilino se convierte en subarrendatario. El arrendatario inicial es la persona que firmó el contrato de arrendamiento con el arrendador (es decir, a quien se le cedió inicialmente el uso del local de negocio a cambio del pago del alquiler), y el arrendador inicial es el propietario del local de negocio.

El arrendatario-subarrendador generará nuevas obligaciones y derechos. Por un lado, es el arrendatario del local de negocio y tendrá que cumplir escrupulosamente lo expresado en el contrato de arrendamiento de local original, mientras que, por otro lado, será el subarrendador respecto al subarrendatario. Por tanto, habrá dos tipos de relaciones contractuales diferentes, aunque al mismo tiempo se encuentran entrelazadas.

El subarrendatario no tiene ninguna relación jurídica directa con el arrendador-propietario, salvo que lo contrario se haya indicado expresamente en el contrato de subarriendo.

Cabe indicar que, en todo caso, el pago de la renta seguirá siendo efectuado por el arrendatario al propietario, salvo que se hubiera pactado en contrario en el contrato de arrendamiento, por lo que el subarrendatario en este segundo caso no abonará directamente la renta al propietario, sino que éste lo abonará al arrendatario o subarrendador, y este último al propietario. A ese efecto deberá tenerse en cuenta que la facturación del canon a abonar por el subarriendo está sujeta al IVA (al tipo general vigente del 21%).

Debe igualmente tenerse en cuenta que el contrato de subarriendo durará lo que estimen las partes (subarrendador y subarrendatario). No obstante, el subarriendo tendrá una duración máxima igual a la del contrato de arrendamiento, es decir, el subarriendo no puede tener una duración superior al arrendamiento inicial, dado que, por la propia naturaleza de la figura del subarrendamiento, no puede haber contrato de subarrendamiento sin la existencia de un contrato de arrendamiento previo. Por lo tanto, al finalizar el contrato de arrendamiento, se extinguirá automáticamente el contrato de subarriendo.

Examinado el expediente hay que destacar lo siguiente:

La valoración del arrendamiento mensual del inmueble efectuado por la arquitecta técnica municipal, asciende a 448, 12 euros, si bien en la cláusula quinta del borrador del contrato de subarriendo con la mercantil, CEMEF SLU se acuerda que la renta mensual será de 400,00 euros, importe inferior a la valoración realizada.

A este importe debe añadirse, mensualmente, lo siguiente:

- IVA 21% sobre la renta = 84,00 euros
- Retención a cuenta del IRPF del arrendador del 19% = 76,00 euros
- Limpieza del local = 249,15 euros
- Internet = 35,70 euros

TOTAL → 844,85 euros

La firma del contrato de subarriendo tiene como finalidad regularizar la situación en la que se hallaba CGI (empresa colaboradora en la recaudación municipal) así como la oficina de recaudación municipal que, desde inicios del año 2021, ocupaban un espacio en un local anexo al subarrendado sin acuerdo de traslado del personal ni la empresa a estas dependencias.

De acuerdo con la cláusula sexta del borrador del contrato, los gastos de suministros (agua y luz) serán a cargo del Ayuntamiento, comprometiéndose al abono independientemente de la renta pactada. Respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la tasa de basuras, nada se especifica en el borrador del contrato.

La tramitación de este expediente se incoa por parte de la tesorería municipal en fecha 24 de noviembre, si bien desde principios de septiembre se inició la preparación de este contrato privado, participando en la elaboración del mismo tanto empleados del

Ayuntamiento como de la mercantil CEMEF SLU para con ello ajustar las cláusulas del borrador del contrato de subarriendo a las necesidades y exigencias de ambas partes.

Respecto a la renta de los meses de noviembre y diciembre, ésta corresponde al tiempo empleado acometiendo las actuaciones de adecuación del local, cuyo coste ha asumido CEMEF SLU y que se repercute al Ayuntamiento, periodo en el cual, la mercantil no pudo explotar ni hacer uso de las instalaciones para sí. Se desprende pues, que estas mensualidades deben ser asumidas por este Ayuntamiento, al considerarse beneficios dejados de percibir por parte del subarrendador.

Considerando que el órgano que ostenta la competencia para esta contratación es la Junta de Gobierno, por delegación mediante Decreto de Alcaldía de fecha 19 de junio de 2019.

La propuesta de acuerdo del expediente ha sido Fiscalización de conformidad con nº de referencia 2022/117 por la intervención municipal mediante informe de fecha 20/01/2022.

Por todo ello, se eleva a La Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

Primero.- Proceder a la firma del contrato privado de subarriendo del local sito en Avda. Mártires de la Libertad, 7 bajo (Burjassot), por 3 años para destinarlo a la atención al público en materia tributaria, con la empresa pública CEMEF, por importe de 400,00€ en concepto de renta, a lo que deberá añadirse el 21% en concepto de IVA (84,00€); la retención a cuenta del IRPF del arrendador del 19% (76,00€); los gastos de limpieza del local (249,15€) y el coste del suministro de internet (35,70€). Todo ello hace un total de **844,85 euros mensuales (10.138,20 euros anuales)**

Segundo.- Aprobar la estimación del gasto de los suministros de agua y luz por importe de 200,00 euros mensuales conjuntamente, suponiendo 2.400,00 euros por cada anualidad.

Tercero.- Reconocer el derecho a favor de CEMEF por importe de 2.814,32 € en concepto de las actuaciones de acondicionamiento del local (1.444,62€) y los gastos del subarrendador durante los meses en los que se acometieron las obra (1.369,70€).

Se somete la urgencia a votación quedando aprobada por unanimidad de los asistentes a la Junta de Gobierno Local.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes (7 PSOE), **ACUERDA** aprobar la propuesta anteriormente transcrita en sus propios términos.

Lo cual pongo en su conocimiento a los debidos efectos..

