

DON GUILLERMO LAGO NUÑEZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN NACIONAL, EN EJERCICIO EN EL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

CERTIFICA: que, según documentos obrantes en la Secretaría General, la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2024 adoptó, entre otros, por Delegación del Sr. Alcalde-Presidente (Decreto de 21 de junio de 2023, B.O.P. de Almería Núm. 124 de 30 de junio de 2023), el ACUERDO del siguiente tenor literal:

PROPOSICIÓN relativa al arrendamiento de un inmueble para el local dedicado a Drogodependencias mediante el procedimiento de concurso público.

Se da cuenta de la siguiente Proposición de la Concejalía de Protección del Medio Ambiente, Zonas verdes, Limpieza y Residuos de fecha 12 de julio de 2024:

“ANTECEDENTES

1. El día 21 de mayo de 2024 se suscribió por la Concejala de Medio Ambiente, Zonas Verdes, Limpieza Viaria y Residuos Sólidos del Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería) memoria de necesidad e idoneidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.6.a del Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía, aprobado por D. 18/2006 de 24 de enero, en la que determina la necesidad del arrendamiento de un inmueble en la zona centro de Roquetas de Mar a fin de destinarlo a servicios de drogodependencia.

2. Por resolución de fecha 22 de mayo de 2024, se incoó expediente de arrendamiento oneroso de local por el procedimiento de adjudicación abierto y la forma de concurso público, a los efectos de cubrir las necesidades referidas, al ser el más adecuado para tal fin.

3. El 4 de junio de 2024, se interesó informe técnico, valoración y redacción del pliego de prescripciones técnicas (PPT) en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.2 Ley 7/1999 de Bienes de las entidades locales de Andalucía de 29 de septiembre y en los artículos 14.c y e y 21.3 y 6.b del Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía, aprobado por D. 18/2006 de 24 de enero.

4. - En atención a lo indicado anteriormente y a lo dispuesto en el artículo 12.1.a del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía (LA LEY 1101/2006), no procede la depuración física o jurídica alguna.

5. – Consta en el expediente Informe Jurídico emitido por el Gestor de Medio Ambiente, con fecha 04/06/2024.

6. – Con fecha 06/06/2024 se incorpora al expediente las Condiciones económicas administrativas particulares de arrendamiento de local de Drogodependencias

7.- En fecha 08/07/2024, El Órgano Interventor emite informe de Retención de Crédito, con número de operación 220240009828, para el correspondiente ejercicio 2024.

8.- Consta en el expediente Informe Estudio Mercado para la Licitación de arrendamiento de un Local para Drogodependencias, con fecha 10/07/2024.

9. En Fecha 11/07/2024, se incorpora al expediente Certificado de Limites-Alquiler Comarcal de Drogodependencias.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Ley 7/1985, de 2 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
2. Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de las Administración Local.
3. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
4. Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
5. Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
6. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
7. Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
8. Ley 5/2010, de junio de Autonomía Local de Andalucía.
9. Real Decreto 2569/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

10. Decreto de la Alcaldía-Presidencia de fecha 21 de junio de 2023, modificado por Decreto de 28 de junio de 2023 (B.O.P de Almería número 124 de 30 de junio de 2023), por el que se delegan las atribuciones sobre esta materia.

11. Demás normas concordantes y de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Primero.- Resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 7/1999 de Bienes de las entidades locales de Andalucía de 29 de septiembre, en los artículos 12 y ss., 21.3 y 97 del Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía, aprobado por D. 18/2006 de 24 de enero, en el artículo 51 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en los artículos 355, 1280.5, 1542 y ss. del Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889), en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, los artículos 4, 9.2, 26.2 y DA 2ª.9 y 10 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 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 y demás preceptos por supletoriedad, en los artículos 15 b (de aplicación general), 19, 115, 116. 3 y 4 y 122 y ss., en especial el artículo 124.1 (supletorios) de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre, en los artículos 27 (supletorio) y 46.1 (norma básica) 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, en los artículos 1.2.f y 9 y ss. del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en el artículo 41.10 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico aprobado por R.D. 2568/1986 de 28 de noviembre, en el artículo 111 del Real Decreto Legislativo 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 los artículos 25 y ss. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como en las demás disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

Segundo. - El arrendamiento a terceros es la posibilidad que las entidades locales tienen para adquirir derechos personales durante un tiempo determinado, a cambio de una renta cierta (artículo 1543 CC) para cumplir adecuadamente sus funciones (artículos 25 y ss. LBRL), siempre que no disponga de un inmueble municipal que pudiera servir a dichos objetivos.

Tercero. - El arrendamiento es un derecho personal; esta concepción aparece directamente reflejada en el contenido del artículo 133.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1.372/1986 de 13 de junio, "...derechos de arrendamiento y cualesquiera otros personales...". En esta línea podemos aludir al estudio "Arrendamiento" (Guías jurídicas Wolters Kluwers) cuando dice así: "... respecto de la naturaleza jurídica del arrendamiento de cosas, la doctrina mantiene que el arrendamiento es un derecho personal, de crédito y ello por cuanto el arrendatario no tiene sobre la cosa un derecho real (como poder inmediato y absoluto -erga omnes- sobre la cosa), sino un derecho personal (de obligación) frente al arrendador, por lo que éste deberá de mantenerle en la posesión de la cosa arrendada, gozando de la protección posesoria, como poseedor inmediato, pero no erga omnes..."

Juan Francisco Mestre Delgado en el "El régimen jurídico general del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Comentarios a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre", Editorial LA LEY. El Consultor (ISBN 978-84-7052-531-5) tras aludir a la naturaleza privada y patrimonial del derecho de arrendamiento, indica que "... no tiene, en principio, naturaleza real, sino personal, aunque como derecho temporal de uso de un bien se integra pacíficamente dentro del concepto legal de Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículo 3 LPAP)...", no obstante, sigue diciendo el autor a pie de página, "... se discute la posible calificación del derecho de arrendamiento como derecho real y no personal en determinados casos, como el de los inscritos en el Registro de la Propiedad y demás que sean oponibles frente a terceros adquirentes..."

Cuarto.- Los arrendamientos realizados por las entidades locales forman parte del patrimonio de aquéllas; así se indica por el artículo 3.1 de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre, precepto que tienen el carácter de legislación básica, según lo dispuesto en la DF 2ª.5 de la mencionada ley y cuyo contenido dice así: "el patrimonio de las Administraciones públicas está constituido por el conjunto de sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza y el título de su adquisición o aquel en virtud del cual les hayan sido atribuidos".

Quinto.- De conformidad con lo previsto en el artículo 5.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en el artículo 3 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico aprobado por R.D. 2568/1986 de 28 de noviembre, en el artículo 1.1 del Real Decreto Legislativo 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 los artículos 9 y 10.b del Real Decreto 1372/1986, de



13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en el artículo 15.b de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre, en los artículos 8 y 9 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las entidades locales de Andalucía y en los artículos 19 y 20 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía, las entidades locales tienen capacidad jurídica plena para adquirir bienes, derechos y obligaciones a título oneroso, de derecho público o privado, de conformidad con el ordenamiento jurídico, celebrar contratos y obligarse.

“... El arrendamiento de inmuebles constituye, desde una perspectiva dinámica, una forma de adquisición de derechos, esto es un contrato... y desde la perspectiva estática, un derecho de los que integran el Patrimonio de las Administraciones Públicas ...”, “El régimen jurídico general del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Comentarios a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre”, Juan Francisco Mestre Delgado. Editorial LA LEY. El Consultor (ISBN 978-84-7052-531-5), pág. 1063.

Sexto. - Los contratos de arrendamiento están excluidos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 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 (LCSP), por tener siempre el carácter de contratos privados, debiendo regirse, tal y como se indica en el artículo 9.2 de la mencionada disposición por la legislación patrimonial. La adquisición a título oneroso se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas (artículo 10 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, artículos 12.1 y 21.1 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía y artículo 11 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), si bien, al tener la naturaleza de contratos privados, los efectos y extinción de los mismos se regirán por el derecho privado (artículo 26.2 LCSP), no obstante la LCSP será de aplicación supletoria a fin de resolver dudas o lagunas que pudieran presentarse (artículo 4 LCSP).

«... los contratos privados de la Administración se regirán en cuanto a su preparación, competencia y adjudicación, por sus normas administrativas especiales y, en su defecto, por las disposiciones de la Ley y Reglamento de Contratos del Estado sobre preparación y adjudicación de los contratos de obras, gestión de servicios públicos y suministros, y en cuanto a su efectos y extinción por las normas de



Derecho privado; por lo que la Jurisdicción contencioso-administrativa será la competente para conocer de los actos jurídicos separables que se dicten en relación con la preparación, competencia y adjudicación del contrato, y, la Jurisdicción Ordinaria Civil para resolver las controversias que surjan entre las partes y se refieran al contenido material del contrato, a su eficacia vinculante, a su interpretación, efectos y extinción...>>, STS de 28/11/1981.

Séptimo. - Según lo dispuesto en la DA 2ª.9 LCSP, el importe previsto para la presente adquisición no supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, por lo que le corresponde al Alcalde las competencias como órgano de contratación del presente contrato, si bien las mismas se encuentran delegadas a favor de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.d del Anexo I del Decreto de Delegación de Atribuciones de la Alcaldía Presidencia a favor de la Junta de Gobierno y Concejales de 21 de junio de 2023, modificado por Decreto de 28 de junio de 2023, (B.O.P de Almería núm., 124 de junio de 2023).

Octavo – La forma habitual para realizar una entidad local arrendamiento a terceros es el concurso (artículos 10.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las entidades locales de Andalucía y artículo 21.3 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía) entendido como el procedimiento de selección empleado por las administraciones públicas que se controla a través de los criterios de adjudicación objetivos y vinculantes establecidos en el pliego de condiciones administrativas particulares o la subasta, que se podrá utilizarse cuando el precio sea el único criterio determinante de la adjudicación (artículo 21.4 RBELA).

“... Para la adquisición de bienes o derechos la Administración puede concluir cualesquiera contratos típicos o atípicos. Para el arrendamiento de inmuebles deberá realizarse concurso público, salvo razones justificadas o de urgencia...”, Los contratos del Sector Público. Escrihuela Morales, Javier. Esta doctrina forma parte del libro "La contratación del sector público. Especial referencia a los contratos de suministros y de servicios, 4ª edición", edición nº 4, Editorial El Consultor de los Ayuntamientos, Madrid, mayo 2012 (LA LEY 8189/2012).

“... en virtud del art. 4.1.p de la Ley 30/2007, de 30 de octubre (BOE del 31), de Contratos del Sector Público (LCSP), están excluidos del ámbito de su aplicación los contratos de... arrendamiento y demás

negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, ... que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. Por lo tanto, se está remitiendo a la legislación patrimonial, sin embargo, la legislación patrimonial no establece ninguna norma en cuanto al arrendamiento de un bien inmueble cuando la entidad local es arrendataria, ya que debe recordarse que el art. 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (BOE de 7 de julio) regula exclusivamente el supuesto en el que la entidad local es arrendador. Por tanto, entendemos que aunque no tiene la consideración de legislación básica, sí que puede aplicarse supletoriamente lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (BOE del 4), del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), que por lo menos nos señalan una serie de criterios que pueden resultar aplicables... Dispone el art. 124, en lo que aquí interesa, lo siguiente: «Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público 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... De los citados preceptos podemos extraer las siguientes consecuencias: — Cuando existan varios inmuebles que puedan cumplir con los requisitos que debe reunir el local a juicio de la Corporación (número de metros cuadrados, accesibilidad, situación, etc.), se solicitará oferta a todos los posibles arrendadores. Esto puede realizarse bien por un procedimiento abierto mediante anuncio de convocatoria o bien, si la oferta es limitada, mediante invitación para que presenten la oferta. — Sin embargo, cuando se justifique en el expediente que sólo un inmueble cumple los requisitos exigidos podrá procederse a concertarlo de forma directa...», Es posible la concertación directa de un arrendamiento cuando se justifique en el expediente que el inmueble objeto del contrato es el idóneo para los fines que busca la entidad local. Redacción de El Consultor de los Ayuntamientos. El Consultor de los Ayuntamientos, Nº 9, Sección Consultas, Quincena del 15 al 29 de mayo de 2009, Ref. 1280/2009, pág. 1280, tomo 2, Editorial LA LEY (LA LEY 1058/2009). En términos muy similares se pronuncia la Consulta “posibilidad de arrendar un inmueble de forma directa si se acredita su idoneidad”. Redacción de El Consultor de los Ayuntamientos. El Consultor de los Ayuntamientos, Nº 1, Sección Consultas, enero 2018, Ref. 10/2018, pág. 10, Editorial Wolters Kluwer (LA LEY 1467/2017).



Noveno. - Los elementos procedimentales necesarios en el presente expediente de arrendamiento por concurso, según los artículos 12.1 y 21.6 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía, serían los siguientes:

a) Memoria justificativa de las circunstancias que motivan la elección del procedimiento y la forma de adjudicación (artículo 21.6.a RBELA).

b) Valoración pericial realizada por persona técnica competente. Si el acuerdo definitivo no se produce en el plazo de un año desde la citada valoración, será preceptiva una nueva valoración técnica (artículos 12.1.b y 21.6.a RBELA y DA única del RBELA).

c) Adopción del acuerdo correspondiente por el órgano competente, según la distribución de competencias que establezca la legislación de Régimen Local (artículo 12.1.d RBELA).

Nada dice la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las entidades locales de Andalucía sobre el Pliego de condiciones económico-administrativas particulares o el Pliego de prescripciones técnicas, no obstante, si seguimos la literalidad del artículo 14.1 RBELA (“... cualquier acto de adquisición onerosa de bienes, derechos y obligaciones patrimoniales de la entidad local precisará, en todo caso, expediente en el que consten las siguientes actuaciones: b) Pliego de condiciones que haya de regir el contrato...”) nos veríamos obligados a la aprobación de, al menos, el Pliego de condiciones económico-administrativas particulares que habrían de regir el contrato, lo que daría una cierta seguridad en la culminación contractual (garantías, plazos, obligaciones y responsabilidades de las partes,... etc.). En cuanto al pliego de prescripciones técnicas, el artículo 14.1.c indica que se realizará sólo cuando sea necesario por la naturaleza u objeto del contrato.

Por otra parte, con carácter previo a la aprobación por la Junta de Gobierno Local, tanto del expediente del expediente administrativo como de los correspondientes pliegos de cláusulas económico-administrativas particulares y de condiciones técnicas, habrá de emitirse informe favorable de fiscalización del gasto, a fin de cumplir lo dispuesto en el artículo 214 de la Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en los artículos 2.1.b y 4.1.a del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, en los artículos 7 y 16.1 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local y en la DA 3ª.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 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. De igual forma, habrá de constar informe la existencia de consignación presupuestaria y retención del crédito por el importe del gasto, de conformidad con lo establecido en el artículo 14.1.d Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía, aprobado por D. 18/2006 de 24 de enero.

Decimo - Según el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes (véase, igualmente, lo dispuesto en el artículo 4.3 LAU), por lo que habrá de estar a lo dispuesto en el pliego de condiciones. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

En cuanto a la prórroga, el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, determina que si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

El artículo 1543 CC precisa que el arrendamiento de cosas ha de ser “por tiempo determinado”. Si no se hubiese fijado plazo, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario, cesando, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término (artículo 1581). En cuanto a la tácita reconducción del contrato de arrendamiento a su término podemos indicar, siguiendo el contenido del artículo 1566 CC que “si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento”.



Undécimo. - El artículo 1280.2 CC precisa que deberán constar en documento público los arrendamientos de bienes inmuebles por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero. En efecto, el contrato de arrendamiento se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, una vez acreditado el ingreso en la Tesorería de la totalidad del importe del canon de adjudicación. No obstante, podrá elevarse a escritura pública cuando lo solicite el adjudicatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento (artículos 80 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía y artículo 38 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía). En este punto y de manera supletoria, podemos acudir a lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre cuando dice que "... los arrendamientos y demás negocios jurídicos, en este caso, de explotación de inmuebles, cuando sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización". Para finalizar, según el artículo 36 LCSP, los contratos que celebren los poderes adjudicadores se perfeccionan con su formalización.

Duodécimo.- La obligación de anotar el bien en el Inventario municipal de bienes, derechos y obligaciones, viene reflejada en el artículo 32.1 de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre, al indicar que las Administraciones públicas están obligadas a inventariar los bienes y derechos que integran su patrimonio, haciendo constar, con el suficiente detalle, las menciones necesarias para su identificación y las que resulten precisas para reflejar su situación jurídica y el destino o uso a que están siendo dedicados. De igual forma, el artículo 86 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico aprobado por R.D. 2568/1986 de 28 de noviembre nos recuerda, igualmente, que las entidades locales están obligadas a formar inventario valorado de todos los bienes y derechos que les pertenecen y el artículo 17.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales que las Corporaciones locales están obligadas a formar inventario de todos sus bienes, derechos y obligaciones.

Por su parte, el artículo 59 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establece en su párrafo primero que "las entidades locales deberán tener actualizado su inventario" y en el segundo que "todo acto administrativo de adquisición... se anotará en el inventario", de esta forma el

arrendamiento deberá ser objeto de anotación puntual del actual Inventario Municipal de bienes, derechos y obligaciones, para su posterior revisión y propuesta de rectificación plenaria. De manera más precisa, el artículo 103 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía ubica en el epígrafe 5º a los denominados “derechos de carácter personal” y el artículo 108 del Decreto 18/2006, determina que el inventario de los derechos personales expresará los siguientes datos: a) concepto, b) identificación del obligado, c) Valor real, d) Título de adquisición y e) Vencimiento, en su caso.

Decimotercero - Aunque el artículo 2 de la Texto Refundido de la Ley Hipotecaria según Decreto de 8 de febrero de 1946, establece la posibilidad de inscripción en los Registros de la Propiedad de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos, el artículo 36.1 de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre, aun partiendo de la obligatoriedad de las Administraciones públicas de inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros (ya indicada en los artículos 28 y 46 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 y en el artículo 36 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), sigue diciendo, que, no obstante, la inscripción será potestativa para las Administraciones públicas en el caso de arrendamientos inscribibles conforme a la legislación hipotecaria. En cualquier caso, hemos de recordar que no surtirán efecto en relación a terceros los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 1549 del Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889)).

Decimocuarto. - La pérdida de la cosa arrendada o incumplimiento de lo estipulado o de las obligaciones de las partes puede conllevar la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente (artículo 1556 y 1568 del Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889)).

Decimoquinto. - Según el artículo 3.1 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994), se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del arrendamiento de vivienda.



Siguiendo la exposición de motivos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil.

Por otra parte, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 4 LAU (sometimiento imperativo a lo dispuesto en los títulos I y IV), los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

En esta línea, el artículo 53 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía determina que «los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. Las entidades locales podrán, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración».

Decimosexto. Según la Exposición de motivos de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, se permite, asimismo, aprobar un régimen de revisión periódica y predeterminada para los valores relativos a los contratos de arrendamiento de inmuebles en los que sea parte el sector público. Dicho régimen deberá estar referido a un índice de precios del alquiler de oficinas a nivel autonómico, y cabrá solo cuando la inclusión del mismo en el contrato sea más eficiente que pactar un arrendamiento sin cláusula de revisión, y así se justifique en el correspondiente expediente. En concreto, el artículo 4.6 de la mencionada disposición legal dispone que, excepcionalmente, en los contratos de arrendamiento de inmuebles contemplados en la letra p) del apartado 1 del artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 14 de noviembre, en la actualidad art 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 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, las partes podrán, previa justificación económica, incorporar un régimen de revisión periódica y predeterminada para la renta. En tal caso, únicamente se podrá utilizar como índice de referencia para la revisión de la renta la variación anual del 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 de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los citados contratos. Finalmente, la Disposición transitoria 2ª de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, bajo el título “Régimen de revisión de los valores monetarios”, dispone que lo dispuesto en esta Ley será de aplicación al resto de contratos celebrados por organismos y entidades del sector público que se perfeccionen a partir de su entrada en vigor. Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, previsto en el artículo 4 de esta Ley, cuando se pacte un régimen de revisión periódica y predeterminada en los contratos de arrendamiento de inmuebles en que sea parte el sector público perfeccionados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

Decimoseptimo. Aunque la regla general es que a la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda (artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), no obstante, el párrafo 6º de la mencionada disposición exceptúa de la obligación de prestar fianza, entre otras, a las entidades que integran la Administración Local, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Decimooctavo. Tal y como determina el artículo 29.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los supuestos de enajenación de la finca arrendada, el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 del Texto Refundido de la Ley Hipotecaria según Decreto de 8 de febrero de 1946.

La propuesta que se eleva para su aprobación se adecua a la normativa de aplicación y por consiguiente, esta Concejalía-Delegada en virtud de las competencias atribuidas encomendadas mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia de 21 de junio de 2023, modificado por Decreto de 28 de junio de 2023 (B.O.P de Almería núm., 124 de junio de 2023), conforme al artículo 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por el que se delegan las atribuciones sobre diversas materias PROPONE A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL del AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, la adopción de los siguientes ACUERDOS:



PRIMERO. - Aprobar el expediente de arrendamiento oneroso por el procedimiento de concurso público, así como el pliego de cláusulas económico-administrativas particulares y el de condiciones técnicas que regirán aquella, siendo el precio máximo de licitación por importe de alquiler anual de 20.000€ (IVA incluido), y la superficie mínima requerida deberá ser de 150 m2 construidos (Conforme a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares).

SEGUNDO. - Autorizar el gasto con cargo a la partida 03400.920.202.00 del presupuesto de la corporación.

TERCERO. - Facultar al Concejal Delegado de Protección del Medio Ambiente, Zonas Verdes, Residuos y Limpieza o su defecto el que Alcalde-Presidente delegue, para la firma del contrato y de cuantos documentos precise la ejecución del acuerdo.

CUARTO. - Dar de alta en el Epígrafe 5º del Inventario municipal de bienes, derechos y obligaciones el derecho personal, que, en su caso, se adquiera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en los artículos 103.5 y 108 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía, en el artículo 32.1 de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre y en el artículo 86 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico aprobado por R.D. 2568/1986 de 28 de noviembre.”

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Proposición en todos sus términos.

Y para que así conste y surta los efectos indicados en el presente acuerdo, expido la presente con la salvedad establecida en el artículo 206 del R.O.F., y a reserva de los términos en que resulte aprobada el Acta correspondiente.

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por el funcionario público y con el visto bueno de la autoridad en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

