



Ayuntamiento de La Zubia

CERTIFICADO

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2023/11	La Junta de Gobierno Local

Dña. Raquel Ruiz Carmona, EN CALIDAD DE SECRETARIA DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada el 16 de marzo de 2023 se adoptó el siguiente acuerdo:

5º Expediente 1483/2023. Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso destinado a Cafetería-bar en el Centro Municipal de Mayores "CASA PINTA", por procedimiento abierto (Inicio del expediente de contratación)

Favorable **Tipo de votación:** Unanimidad/Asentimiento

Visto el Informe-propuesta PR/2023/372 de la Técnico de Contratación administrativa de fecha 14 de marzo de 2023, que transcrita literalmente dice:

"Procedimiento: *Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso destinado a Cafetería-bar en el Centro Municipal de Mayores "CASA PINTA", por procedimiento abierto.*

Asunto: Inicio del expediente de contratación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: *A la vista de que este Ayuntamiento es propietario del siguiente bien inmueble calificado como bien patrimonial:*

Finca registral 1261

Referencia catastral 8285501VG4088E00010X
Localización PLAZA CONSTITUCIÓN Nº 1 CP.18140, LA ZUBIA (GRANADA)
Clase: URBANO
Superficie: 2.901 M2 (TOTAL EDIFICIO). **130,50 M2 DESTINADO A BAR-CAFETERIA (CON ASEOS 147,42 M2)**
Derecho: 100% propiedad Ayuntamiento
Uso principal: CULTURAL
Año de 2000
Construcción:

Dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de La Zubia, en el Tomo 1269,





Ayuntamiento de La Zubia

Libro 127, Hoja 185, Inscripción 17ª.

Dicho bien se destina en este momento a uso principal cultural y que la parte objeto del presente contrato se destina a Cafetería-Bar.

SEGUNDO: Con fecha 6 de marzo de 2023 el Arquitecto Técnico municipal suscribe el Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Cafetería-bar en el Centro municipal de Mayores "CASA PINTA", que cuenta con el Vº Bº del Concejal Delegado de Contratación, quien lo suscribe en igual fecha.

TERCERO: Con fecha 8 de marzo de 2023 se emite informe justificativo de la no división en lotes del objeto del contrato por el Arquitecto técnico municipal.

CUARTO: Con fecha 10 de marzo de 2023 se emite informe de valoración del canon por el Arquitecto técnico municipal, en el que indica que "Se estima en base a lo anterior que el precio base de licitación para el canon sería de 360€/mes."

QUINTO: Con fecha 11 de marzo de 2023 se emite memoria justificativa de la necesidad de la Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso destinado a Cafetería-bar en el Centro Municipal de Mayores "CASA PINTA", por la Sra. Alcaldesa.

SEXTO: Con fecha 13 de marzo de 2023 se emite propuesta de Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso destinado a Cafetería-bar en el Centro Municipal de Mayores "CASA PINTA", por el Concejal Delegado de Contratación.

SÉPTIMO: A la vista de las características del contrato que se pretende adjudicar:

Tipo de contrato: Patrimonial

Subtipo del contrato: Explotación de bienes inmuebles mediante arrendamiento.

Objeto del contrato: Arrendamiento de bien inmueble destinado a Cafetería-Bar en el Centro de Mayores Casa Pinta.

Procedimiento de contratación: abierto

Tipo de Tramitación: ordinaria

Código CPV: 55330000 - Servicios de cafetería 70310000 - Servicios de alquiler o venta de edificios

Valor estimado del contrato: 17.280,00 euros (IVA excluido)

Presupuesto base de licitación IVA excluido: 8.640,00 euros

IVA%: 1.814,40 euros

Presupuesto base de licitación IVA incluido: 10.545,40 euros

Duración del contrato: 2 años con posibilidad de prórroga anual durante 2 años más.

Duración máxima del contrato: 4 años, incluidas las prórrogas.

Lugar de ejecución: Cafetería-Bar sito en el Centro Municipal de Mayores "Casa Pintá" en Plaza de la Constitución n.º 1 de La Zubia (Granada).

Lotes: No hay por los motivos indicados por el Arquitecto Técnico municipal en su informe de fecha 08/03/2023.

FUNDAMENTOS DE DERECHO





Ayuntamiento de La Zubia

PRIMERO: La Legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Reglamento de Bienes a las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Las Disposiciones Adicionales Segunda, Tercera y Decimoquinta 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 (en adelante, LCSP).

SEGUNDO: El art. 9 de la LCSP excluye de su ámbito de aplicación los negocios patrimoniales, si bien es cierto que la citada norma estatal regula ciertos aspectos sobre dicha materia: El art. 346.3 LCSP exceptúa de la remisión al Registro de Contratos del Sector Público la información de los contratos patrimoniales, por cuanto son contratos excluidos de su ámbito de aplicación, en sintonía con lo argumentado en el Informe 3/2017, de 1 de marzo, de la Comisión Permanente de la JCCA de Cataluña ([EDD 2017/23497](#)), que señala que los contratos patrimoniales, al ser negocios excluidos del ámbito de aplicación del TRLCSP 2011 (previsión que se mantiene en la vigente LCSP) no procede su comunicación al Registro Público de Contratos correspondiente.

Esta remisión a la legislación patrimonial, nos lleva en primer lugar a la de carácter local, siendo de aplicación el [artículo 92.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio](#), por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales que establece que «el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales».

El Art. 110.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas dice "Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta Ley y las normas de derecho privado".

Debemos concretar, pues, que nos encontramos ante un contrato privado de la Administración, siendo aplicables en cuanto a su preparación las normas de la legislación de contratación administrativa LCSP, con las particularidades contenidas en su Disp. Adic. 2ª apartado 9º, en cuanto a las competencias como órgano de contratación se refieren.

Respecto a la preparación y adjudicación, será de aplicación la LCSP, a pesar de la exclusión que hace su artículo 9.2, por la remisión que a ella hace la propia normativa reguladora de la contratación patrimonial de las entidades locales (RBEL). Este criterio se ha compartido por las distintas juntas consultivas de contratación administrativa, como la del Estado, en su informe e 29 de enero de 2009.





Ayuntamiento de La Zubia

Los efectos, modificación y extinción, que interesan en el caso objeto de consulta, se regirán por el derecho privado, conforme establece el artículo 26.2 LCSP, ya que según el artículo 9.2 LCSP, los contratos de arrendamiento de bienes patrimoniales tendrán el carácter de privados.

Como la ejecución se regirá por el derecho privado, en concreto, nos remitimos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). Según su artículo 3 se consideran arrendamientos distintos del de vivienda aquellos que recaen sobre fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

TERCERO: *El arrendamiento es una forma de cesión onerosa del uso de bienes, por la que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.543 y siguientes del Código Civil, una de las partes (Ayuntamiento), se obliga a dar a la otra el goce o uso de un bien (en este caso inmueble patrimonial de una Entidad Local), por tiempo determinado y precio cierto.*

En la regulación del arrendamiento, hay que destacar lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU), con las especialidades, para los locales de negocio, recogidas en el Título III, denominado «De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda». De manera que, según el artículo 4 LAU:

«1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo. (...) 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, 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.»

Así, respecto a la duración del contrato y las posibles prórrogas, la LAU no establece ninguna particularidad para los locales de negocio, que carecen del carácter tuitivo con el que cuentan las viviendas, para las que se prevé un plazo mínimo de duración de tres años, que articula del siguiente modo:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, 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.» (art. 9 LAU).

Y en cuanto a las prórrogas, el art. 10 LAU, establece que:

«1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más...».

En nuestro caso, estamos ante el contrato de un local de negocio, por lo que, en principio, no es de aplicación el régimen de prórrogas previsto en el Título II, y como hemos dicho estaremos a la voluntad de las partes, en su defecto las previsiones del Título II y supletoriamente las disposiciones del CC.

En consecuencia, con lo expuesto, la duración del contrato de arrendamiento y sus





Ayuntamiento de La Zubia

prorrogas entraran dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad de las partes y serán las que éstas acuerden. Principio contractual recogido, con carácter general en el artículo 1255 CC: «Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.» Y en lo que a las Administraciones Públicas afecta en el artículo 111 LPAP, aplicable con carácter supletorio: «1. Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. La Administración pública podrá, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración.»

Ahora bien, como una de las partes es una Administración Pública, habrá que atenerse al procedimiento correspondiente. Siendo así que la LPAP, en su art. 107.1, precepto de carácter básico y por tanto de aplicación preferente para la Administración Local, establece respecto al procedimiento de adjudicación, -que también prevé, como el RBEL, solo para los patrimoniales- que: «1. Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación

Respecto a la competencia, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), enumera las atribuciones tanto del Alcalde como del Pleno municipal, en sus artículos 21 y 22, respectivamente.

Ahora bien, es la disposición adicional segunda de la LCSP, la que establece las competencias del Alcalde y del Pleno en materia de contratación, siendo así que para el Alcalde, el apartado 9 de dicha disposición, establece que: «9. En las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.»

Y el apartado 10 de la misma, referido al Pleno, establece que: «Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.»

Por lo tanto, la competencia sería de la Alcaldía, estando delegada en la Junta de Gobierno Local por Decreto nº 1804/2021 de 20 de julio.

CUARTO: Asimismo, resultarán aplicables las disposiciones relativas al uso de medios electrónicos contenidas en las Disposiciones adicionales 15, 16 y 17, de modo que las notificaciones se realizarán mediante dirección electrónica habilitada o mediante comparecencia electrónica y la presentación de ofertas y solicitudes de participación se llevará a cabo utilizando medios electrónicos.

QUINTO: Los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad. No obstante, las entidades locales pueden valorar motivaciones de índole social, cultural y deportiva, promoción urbanística o fomento del turismo u otras análogas, que hagan prevalecer una rentabilidad social por encima de la económica.





Ayuntamiento de La Zubia

Según lo establecido en el artículo 77.5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, esta cesión de uso de los bienes comportará el pago de una renta o canon por la persona cesionaria, cuya cuantía vendrá determinada por el valor medio del mercado para bienes similares.

SEXTO: La celebración de contratos por parte de las Administraciones Públicas requerirá la previa tramitación del correspondiente expediente, que se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato y que deberá ser publicado en el perfil de contratante.

En el expediente se justificará adecuadamente:

- a) La elección del procedimiento de licitación.
- b) La clasificación que se exija a los participantes.
- c) Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, y los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.
- d) El valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.
- e) La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.
- f) En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.
- g) La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación por la Sra. Alcaldesa, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda 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, habiéndose delegado en la Junta de Gobierno Local, en virtud de Resolución de Alcaldía aprobada por Decreto nº 2021-1804, de 20 de Julio.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Iniciar el expediente de contratación por concurso del arrendamiento del bien patrimonial propiedad de este Ayuntamiento descrito en los antecedentes.

SEGUNDO. Justificar la celebración del contrato por los siguientes motivos: La obtención de una mayor rentabilidad del patrimonio municipal y para satisfacer las demandas de los ciudadanos interesados en que se preste el servicio de cafetería-bar, así como, de los interesados en arrendar la cafetería-bar para su explotación, una vez finalizado el Contrato de arrendamiento el 20/02/2022 por cumplimiento del contrato.

TERCERO. Ordenar la redacción del pliego de cláusulas administrativas particulares que ha de regir el contrato y el proceso de adjudicación.

CUARTO. Que, por la Intervención municipal se informe el importe al que asciende el 10 % de los recursos ordinarios del presupuesto.

QUINTO. Que se emita Informe jurídico de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir. ""

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con





Ayuntamiento de La Zubia

el V.º B.º de Alcaldesa-Presidenta, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se expide la presente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

