PROPUESTA DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA ALBERGAR LA SEDE PARA LOS JUZGADOS Y FISCALÍA DE MENORES EN LA CIUDAD DE HUELVA", ENTRE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN HUELVA DE REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FEDERICO JOLY & CIA, S.L.

En Huelva, a fecha de la firma electrónica

De una parte, **DON Alfredo Juan Martín Porrino**, Delegado Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local,

Y de otra, **DON José Joly Martínez de Salazar,** como representante de FEDERICO JOLY & CIA, S.L.

INTERVIENEN

El Sr. **D. Alfredo Juan Martín Porrino**, como parte arrendataria, en nombre y representación de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Orden de 20 de mayo de 2020, por la que se delegan competencias en los órganos directivos centrales y periféricos de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local (BOJA n.º 104, de 2 de junio de 2020), modificada por la Orden de 4 de diciembre de 2020 (BOJA n.º 237 de 10 de diciembre de 2020). En relación con lo previsto en el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (BOJA extraordinario n.º 90, de 30 de diciembre de 2020) en su disposición adicional quinta.

El Sr. **José Joly Martínez de Salazar** con DNI **n.º 31.243.419-N ,** como parte arrendadora, en representación de **FEDERICO JOLY & CIA, S.L.**., con CIF: **B 11.000.221** y domicilio en calle Rioja, número 13, entreplanta, 41009 de Sevilla, quedando obligado a comunicar a la parte arrendataria cualquier cambio en el domicilio, a efectos de notificaciones.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y otorgar el presente contrato de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, en la representación con que respectivamente intervienen, por lo que:

EXPONEN

1) Que **FEDERICO JOLY & CIA, S.L.**, es propietario de la finca de Huelva número 66590 a la que corresponde el Código Registral Único n.º21009000278962, cuya descripción es la siguiente:

> "URBANA: TRES.- Local destinado a oficinas y otros usos en la planta primera. Pertenece al Conjunto de edificación sito en la ciudad de Huelva, en calle San Sebastián números diez, doce y catorce, denominado "TORRE ESTUARIA",
>
> la cual tiene una superficie total construida de ochocientos catorce metros y cincuenta y un decímetros cuadrados (814,51 m^2)

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

ALFREDO JUAN MARTIN PORRINO	18/01/2022 10:48:35	PÁGINA: 1 / 6
JOSÉ SANTIAGO JOLY MARTÍNEZ DE SALAZAR		
VERIFICACIÓN nqZ7MN2Y4Y2I0NjE5NTdkMWESiRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2) Que ha convenido con la **Delegación Territorial en Huelva de Regeneración, Justicia y Administración Local** el arrendamiento del inmueble descritos en el expositivo anterior, con una superficie construida de 814,51 m^2, al precio mensual de **SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS (7.220,00 €)** para sede de **los Juzgados y Fiscalía de Menores en la ciudad de Huelva**, durante cuatro años de duración del contrato. El precio antes indicado no incluye el IVA.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1.- Con fecha 22 de febrero de 2021 la Dirección General de Patrimonio, dependiente de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea, emite Informe favorable de conformidad con lo dispuesto por el artículo 84.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (BOJA n.º 40 de 29 de mayo), y autoriza tramitar la contratación del arrendamiento de acuerdo con lo establecido en las Instrucciones en Materia de Arrendamientos, aprobadas por Resolución de la Dirección General de Patrimonio de 15 de febrero de 2018.

2.- Con fecha 02 de agosto de 2021 fue aprobado por este órgano de contratación el inicio de este expediente, mediante resolución que dispone como procedimiento la adjudicación abierta según lo previsto en los artículos 84.2 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y 176.2 de su Reglamento.

3.- Con fecha 10 de junio de 2021 se emite Informe favorable por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Infraestructuras y Sistemas de la Consejería Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local a los efectos previstos en el artículo 84.1 de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y del artículo 159.1 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la anterior Ley, en virtud de lo establecido en el punto Segundo, 3º, de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio de 15 de febrero de 2018.

4.- Con fecha 22 de junio de 2021 se emite Informe preceptivo favorable por la Intervención Delegada en la Consejería de Hacienda, Industria y Energía, competencia delegada por Resolución de la Intervención General de 16 de abril de 1991 (BOJA núm.29, de 23 de abril de 1991) conforme a lo establecido en los artículos 156.4 y 159.1 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, al que se remite el artículo 177.

5.- Con fecha X(poner fecha de Resolución de adjudicación)X ha sido acordada por el órgano de contratación la adjudicación de este contrato y se ha procedido a la disposición del gasto, así como a la fiscalización previa del mismo por la Intervención Provincial, por importe total de 419.337,60 €, con cargo al crédito de la siguiente partida presupuestaria: 090040000 G/14B/20200/21 01 durante los ejercicios 2022 a 2026.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Que **FEDERICO JOLY & CIA, S.L.** arrienda a la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local el inmueble descrito en el expositivo 1º del presente

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

ALFREDO JUAN MARTIN PORRINO		18/01/2022 10:48:35	PÁGINA: 2 / 6
JOSÉ SANTIAGO JOLY MARTÍNEZ DE SALAZAR			
VERIFICACIÓN	nqZ7MN2Y4Y2I0NjE5NTdkMWESiRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

documento, por precio cierto y demás condiciones que se expresan más adelante.

SEGUNDA.- El inmueble objeto del presente contrato se destinará a sede de **los Juzgados y Fiscalía de Menores en la ciudad de Huelva**

TERCERA.- El precio de este contrato se cifra en la cantidad de CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE euros Y SESENTA céntimos (419.337,60 €), correspondiendo TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA euros de base (346.560,00 €) y SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE euros y SESENTA céntimos (72.777,60 €) de IVA.

Siendo el importe anual de CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO euros y CUARENTA céntimos (104.834,40 €), IVA incluido (OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA euros - 86.640,00 € - de base y DIECIOCHO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO euros y CUARENTA céntimos – 18.194,40 € - de IVA).

La renta anual convenida se fraccionará en doce mensualidades, que la parte arrendataria pagará a la arrendadora por meses vencidos, previa presentación de la correspondiente factura **mensual**, en el plazo de treinta días desde su conformidad. En supuesto de duración inferior a la mensual, se prorrateará la renta entre los días de vigencia del contrato.

Será de cuenta y cargo exclusivo del arrendador los gastos ordinarios de la comunidad y demás tributos conforme a la legislación vigente además de la participación que en los gastos extraordinarios del edificio correspondan al local objeto del contrato, que pudieran producirse durante la vigencia del contrato y en sus prórrogas; gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por éste a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, serán de su cargo todos los gastos a que dé lugar o que se deriven del contrato, así como los impuestos, en particular el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del local.

En cuanto a los gastos de conservación, el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en condiciones de servir al uso convenido.

En lo referente a obras de conservación y mejoras se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por la Ley 2/1994 de 24 de noviembre.

CUARTA.- La duración del contrato de arrendamiento será de CUATRO años, comenzando a contar desde su formalización con la entrega del local.

Si llegado el término del plazo de entrega del inmueble hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, el órgano de contratación podrá optar indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades consistentes hasta en un 1% del importe de adjudicación total por cada día de retraso.

Si el retraso fuese producido por motivos no imputables a la parte arrendadora, se le concederá un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el arrendador pidiese otro menor.

En todo caso la constitución en mora del contratista, no requerirá interpelación previa por parte del órgano de

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

ALFREDO JUAN MARTIN PORRINO		18/01/2022 10:48:35	PÁGINA: 3 / 6
JOSÉ SANTIAGO JOLY MARTÍNEZ DE SALAZAR			
VERIFICACIÓN	nqZ7MN2Y4Y2I0NjE5NTdkMWESiRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

contratación.

Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogase, sucesivamente por anualidades completas, siempre que exista acto expreso de prórroga emitido por la Administración con la correspondiente aceptación por la parte arrendadora, prorroga que deberá formalizarse en documento administrativo.

Las posibles prórrogas establecidas conforme al párrafo anterior, estarán condicionadas a la fiscalización del gasto correspondiente.

En caso de no existir voluntad de prorrogar el contrato de arrendamiento, la parte arrendadora, deberá manifestarlo con un antelación de tres meses a la finalización de la vigencia del contrato o en su caso de la prorroga vigente.

QUINTA.- La Administración como arrendatario, podrá desistir del contrato de arrendamiento sin pago de indemnización, una vez que hayan transcurrido los cuatro primeros años del mismo, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días, como establece el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SEXTA.- A partir del primer año de vigencia del contrato, en sus prórrogas la renta que se satisfaga, con exclusión del IVA, podrá ser objeto de actualización anualmente, sirviendo la variación anual que experimente el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

No obstante, hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, previsto en el art. 4 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española, cuando se pacte una revisión periódica y predeterminada en los contratos de arrendamiento de inmuebles en que sea parte el sector público, 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.

La primera actualización se llevará a cabo a partir de un año desde la vigencia del contrato, tomándose como base la renta pactada de 86.640,00 euros anuales, IVA excluido y como módulo la variación anual que experimente 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.

A tal efecto la parte arrendadora notificará a la parte arrendataria el resultado de la actualización, acompañando la certificación expedida por el Instituto Nacional de Estadística en el período anual objeto de revisión. Para solicitar la elevación de la renta, el arrendador se atendrá a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El incremento de la renta estará condicionado a la existencia de crédito.

SÉPTIMA.- La parte arrendadora se compromete a la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, al objeto que de producirse lo establecido en el art. 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el adquirente de la finca arrendada quede subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, incluso en aquellos casos en que concurran en el adquirente los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

ALFREDO JUAN MARTIN PORRINO		18/01/2022 10:48:35	PÁGINA: 4 / 6
JOSÉ SANTIAGO JOLY MARTÍNEZ DE SALAZAR			
VERIFICACIÓN	nqZ7MN2Y4Y2I0NjE5NTdkMWESiRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

OCTAVA.- La arrendataria contratará directamente con las compañías suministradoras de energía eléctrica, teléfono, etc. y demás que disfrute el inmueble, siendo de su cargo los gastos que ello origine y el pago de los recibos correspondientes a dichos suministros, siempre que sean individualizados para el local arrendado.

NOVENA.- Serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendador la participación en los gastos tanto ordinarios como extraordinarios del edificio que correspondan al local objeto del contrato, que pudieran producirse durante la vigencia del contrato y en sus prórrogas; gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por éste a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, serán a cargo del arrendador todos los gastos a que dé lugar o se deriven del contrato, así como los impuestos, tasas, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del inmueble arrendado, en particular la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En cuanto a los gastos de conservación, el arrendador está obligado a realizar, sin derechos a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en condiciones de servir al uso convenido.

En lo referente a obras y mejoras, se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos

DÉCIMA.- La arrendataria se obliga a observar y respetar las normas contenidas en los Estatutos que regulan el Régimen de Comunidad del Edificio, en que se encuentra enclavado el inmueble objeto del presente contrato y los acuerdos que adopten los órganos de gobierno y administración de la Comunidad de Propietarios con los requisitos legales.

UNDÉCIMA.- La parte arrendadora está obligada a realizar en el inmueble las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir al uso convenido, según los términos previstos por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El arrendador autoriza a la Delegación Territorial de Regeneración, Justicia y Administración Local en Huelva, expresamente y sin necesidad de que en cada ocasión haya de manifestarlo por escrito, para realizar en el inmueble arrendado durante todo el plazo de duración del contrato o en sus prórrogas, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que se consideren necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

DUODÉCIMA.- La parte arrendataria únicamente viene obligada a reparar los daños que se causen en la propiedad por dolo o negligencia.

DECIMOTERCERA.- La Administración de la Junta de Andalucía, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público, y demás entes públicos dependientes de ella, quedan exceptuados de la obligación de prestar fianza, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DECIMOCUARTA.- En caso de venta del inmueble arrendado, tendrá el arrendatario derecho de adquisición

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

ALFREDO JUAN MARTIN PORRINO		18/01/2022 10:48:35	PÁGINA: 5 / 6
JOSÉ SANTIAGO JOLY MARTÍNEZ DE SALAZAR			
VERIFICACIÓN	nqZ7MN2Y4Y2I0NjE5NTdkMWESiRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

preferente sobre el mismo, en las condiciones previstas en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DECIMOQUINTA.- El presente contrato tiene el carácter de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, rigiéndose en cuanto a su tramitación, por la ley 4/1986, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el Decreto 276/1987 de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para su aplicación y en su defecto por los principios Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público , para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

En cuanto a su efectos y extinción por lo pactado entre las partes y, supletoriamente, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por el Código Civil y demás disposiciones de Derecho Privado que sean de aplicación.

En cuanto a la preparación y adjudicación el orden jurisdiccional contencioso-administrativo es el competente para resolver cuestiones litigiosas del presente contrato, mientras que el orden jurisdiccional civil es a quien compete resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción.

DECIMOSEXTA.- En cuanto a su modificación, en base al principio de autonomía de la voluntad de las partes contratantes, se podrán establecer nuevos pactos, cláusulas o condiciones, que éstas tengan por convenientes.

DECIMOSÉPTIMA.- El contrato se extingue por cumplimiento o por resolución.

Son causas de resolución del contrato, las previstas en los artículos 26, 27 y 28 de la L.A.U

Y en señal de conformidad, después de leído y ratificarse en su contenido, firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha al principio indicados.

EL ARRENDATARIO

EL DELEGADO TERRITORIAL DE REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL EN HUELVA

Fdo.: Alfredo Juan Martín Porrino

LA PARTE ARRENDADORA

Fdo.: José Joly Martínez de Salazar

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

ALFREDO JUAN MARTIN PORRINO		18/01/2022 10:48:35	PÁGINA: 6 / 6
JOSÉ SANTIAGO JOLY MARTÍNEZ DE SALAZAR			
VERIFICACIÓN	nqZ7MN2Y4Y2I0NjE5NTdkMWESiRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	