DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LOS JUZGADOS DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO N.º1, Nº2 Y Nº3 SITA EN LA CIUDAD DE HUELVA", ENTRE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN HUELVA DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL Y CONSTRUCCIONES J.M.BALLESTEROS, S.L.

En Huelva, a 1 de enero de 2020

Reunidos en la sede de la Delegación Territorial de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local en Huelva, calle Jesús Nazareno, número 21.

De una parte, Dª. M.ª Angeles Muriel Rodriguez, Delegada Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local,

Y de otra, D. José M.ª Ballesteros Rodríguez, actuando en representación de Construcciones J.M. Ballesteros S.L.

INTERVIENEN

La Sra. Dña. M.ª Angeles Muriel Rodriguez, como parte arrendataria, en nombre y representación de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía. Está expresamente facultada para este acto, en virtud de lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en base a lo dispuesto en el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías (BOJA nº 14, de 22 de enero de 2019) en su art. 3, el Decreto 98/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local (BOJA nº 31 de 14 de febrero de 2019), el Decreto 32/2019, de 5 de febrero, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (BOJA nº 28, de 11 de febrero de 2019) en su disposición adicional quinta y la Orden de 21 de diciembre de 2016 por la que se delegan competencias en distintos órganos y se publican delegaciones de competencias de otros órganos de la Consejería de Justicia e Interior (BOJA Nº247, de 28 de diciembre de 2016) en su artículo 4.

El Sr. D. José M.ª Ballesteros Rodríguez con DNI nº29.730.086-X , como parte arrendadora, en representación de Construcciones J.M. Ballesteros S.L., con CIF: B21141999 y domicilio en calle Aragón nº25 bajo derecha, 21002 de Huelva, 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 Construcciones J.M. Ballesteros S.L., es propietario en pleno dominio de las siguientes fincas:

- Local comercial sito en planta baja nivel cero, que pertenece al edificio en la ciudad de Huelva, en calle Aragón, incuido en el PERI Cabezo de San Pedro, denominado APT Z-5, rotulado "EDIFICIO ARAGON". Finca de Huelva nº86909, código registral único número 21009000623113.
- Local comercial sito en planta baja nivel cero, que pertenece al edificio en la ciudad de Huelva, en calle Aragón, incuido en el PERI Cabezo de San Pedro, denominado APT Z-5, rotulado "EDIFICIO ARAGON". Finca de Huelva nº86913, código registral único número 21009000623137.

2) Que Construcciones J.M. Ballesteros S.L., ha convenido con la Delegación Territorial en Huelva de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local el arrendamiento de los inmuebles descritos en el expositivo anterior, con una superficie útil de 1.201 metros cuadrados y una superficie construida de 1.328 metros cuadrados, para sede de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo N.º1, Nº2 y Nº3 sito en la ciudad de Huelva, durante cuatro años de duración del contrato, por precio cierto y demás condiciones que se expresan más adelante.

3) Que Construcciones J.M. Ballesteros S.L., pone a disposición de la Delegación Territorial en Huelva de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local tres plazas de garaje en los bajos del edificio Aragón durante el período del contrato sin coste adicional, como mejora económica.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.- Con fecha 7 de noviembre de 2019 se dictó Resolución acordando el inicio del expediente de contratación. El expediente se ha tramitado mediante contratación directa, de conformidad con lo previsto en los artículos 84.2 de la Ley 4/1986 de 5 de mayo de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y los artículos 176 y 177 del Decreto 276/1987 de 11 de noviembre, de Reglamento para su aplicación.

Se han cumplido los trámites preceptivos de informe de la Dirección General de Patrimonio, Intervención General y Dirección General de Infraestructuras y Sistemas de Justicia.

Con fecha 26 de noviembre de 2019 se emite Propuesta de Resolución de Adjudicación y Propuesta de documento AD de autorización y disposición del gasto, con cargo al crédito de la siguiente partida presupuestaria: 090040000 G/14B/20200/21 durante los ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023., la cual ha sido fiscalizada de conformidad por la Intervención Provincial con fecha 2 de diciembre de 2019.

SEGUNDO.- Con fecha 3 de diciembre de 2019 se ha dictado Resolución de Adjudicación del Contrato de Arrendamiento de inmueble para albergar los Juzgados de lo Contencioso, n.º 1, n.º 2 y n.º 3 sito en la ciudad de Huelva a Construcciones J. M. Ballesteros, S.L. con CIF B-21141999, por un importe total de 914.411,52 euros IVA incluido, de los cuales 755.712,00 euros son la base y 158.699,52 euros suponen el IVA repercutido, por un período de cuatro años.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Construcciones J.M. Ballesteros 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 1° del presente documento, con una duración de cuatro años, 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 de lo Contencioso Administrativo N.º 1, Nº2 y N.º 3, en Huelva.

TERCERA.- El precio de este contrato se cifra en la cantidad de NOVECIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS Y CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (914.411,52 €) , correspondiendo SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DOCE EUROS (755.712,00 €) de base y CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS Y CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (158.699,52 €) de IVA.

De conformidad con lo previsto en el Pliego de Condiciones y con la oferta económica del adjudicatario, dicho importe corresponde a un máximo de 1.050 metros cuadrados útiles, a razón de 14,99 euros por metro cuadrado útil al mes, IVA excluido, de los cuales 11,87 euros corresponden al arrendamiento y 3,12 euros a la repercusión por la realización de la obra para la adecuación del local, si ésta fuera necesaria. Por tanto, el exceso de metros cuadrados útiles ofertado por el arrendador lo serán sin contraprestación económica por parte del arrendatario.

Los costes de adecuación del local se amortizarán los cuatro primeros años. A partir del quinto año, en el caso de que se acuerde prorrogar el contrato, el pago comprenderá exclusivamente el importe del arrendamiento.

El coste anual del contrato será de 228.602,88 euros, IVA incluido. La renta anual convenida se fraccionará en doce mensualidades, ascendiendo a 19.050,24 euros IVA incluido el importe de cada mensualidad, 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.- El tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento será de CUATRO AÑOS comenzando a regir desde la fecha de su formalización o, en su caso, de la puesta a disposición de los locales en las condiciones ofertadas de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas.

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 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 prórroga 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.- Una vez que hayan transcurrido los cuatro primeros años de vigencia del contrato, y en el caso de que se acuerden 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 transcurridos los cuatro primeros años de vigencia del contrato, tomándose como base exclusivamente la renta anual pactada, IVA excluido, en la parte correspondiente al arrendamiento, 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.

La variación anual que corresponda afectará sólo y exclusivamente a la renta correspondiente al arrendamiento del local, excluyendo los gastos de adecuación del local.

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.

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 Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, 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 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 triplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha al principio indicados.

EL ARRENDATARIO	**EL ARRENDADOR**
LA DELEGADA TERRITORIAL DE TURISMO,	CONSTRUCCIONES J.M. BALLESTEROS, S.L.
REGENERACIÓN, JUSTICIA Y	

ADMINISTRACIÓN LOCAL EN HUELVA

Fdo.: M.ª Ángeles Muriel Rodriguez

Construcciones
J. M. Ballesteros, S.L.
[illegible] 21141999
C/ [illegible] Tel.: 959 256 645
[illegible] Huelva

Fdo.: José M.ª Ballesteros Rodríguez