

**PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA MUNICIPAL, MEDIANTE CONCURSO, PARA SU USO COMO VIVIENDA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORLA-ORDESA**

**1.-OBJETO DE CONTRATO**

Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento de finca urbana, sita en Torla-Ordesa, de naturaleza patrimonial e identificada como piso situado en calle Trasarrío, número 1, 1ª planta.

El arrendamiento ampara la finca urbana, perfectamente acotada e identificada en plano que como Anexo se incorpora al presente Pliego de Condiciones, con el que formará parte inseparable del contrato.

**2.-PRECIO DEL ARRENDAMIENTO**

El canon del arrendamiento se fija en 5.052 euros anuales que han de pagarse por mensualidades adelantadas de 421 euros.

El canon podrá ser mejorado al alza.

Según la ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la Economía Española en este tipo de contratos no se aplicará la revisión de rentas, salvo que se pacte expresamente.

Pactada esta revisión, y si no se detalla el mecanismo para llevarla a cabo, será aplicable la tasa de variación que corresponda del Índice de Garantía de Competitividad que se publique por el INE, lo cual sustituye a las tradicionales cláusulas del IPC, siempre que este índice sea positivo; en caso de ser negativo, no procederá su aplicación.

*Este tipo de arrendamientos está exento de IVA por aplicación del art. 20, apartado número 23 de la Ley 37 /1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el valor añadido, artículo que dispone que están exentos de este impuesto los arrendamientos que tengan la consideración de servicios de conformidad con lo que se señala en el art. 11 de la Ley en la que aparece como prestación de servicio a los efectos de este impuesto, los arrendamientos de bienes.*

**3.-PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, tras la entrada en vigor de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el contenido del fallo de la S.T.C. 162/2009 en la que se declara la inconstitucionalidad sobrevenida, y por tanto nulidad, del art. 184.2 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, puesto que según el art. 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la citada Ley, "los contratos para la explotación de los

bienes 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 directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.”

#### **Criterios que han de servir de base para la adjudicación:**

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente pliego de condiciones, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

##### 1. Criterios de puntuación:

PRECIO: 30 puntos

MEJORAS FUTURAS EN LA VIVIENDA (Ejemplo: Repaso de pintura cada 2 años): 10 puntos

*NIÑOS EN EDAD ESCOLAR ENTRE 3 Y 11 AÑOS, ESCUELA TORLA: 60 puntos*

*- 1 niño : 30 puntos*

*- 2 niños: 60 puntos*

##### 2. Requisito indispensable:

*EMPADRONAMIENTO: empadronados desde el 1 de enero del 2022 hasta el momento de firmar el contrato.*

3. Ocupación de la vivienda : 4 PLAZAS

#### **4.-CAPACIDAD DE LOS LICITADORES**

Podrá contratar con el Ayuntamiento la persona natural o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el art. 71 de la Ley de Contratos de Sector Público.

*(NOTA: Por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, y parte de la doctrina, se ha descartado la equiparación y aplicación automática, por reenvío, de la legislación de contratos administrativos típicos a los actos de preparación, selección y adjudicación de los contratos privados de carácter patrimonial, (Informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón, adoptado en su sesión del día 15 de abril de 2009, que en esencia limita la aplicación del TRLCSP a los principios), por lo que se hace necesario regular expresamente en el pliego aquellos aspectos no recogidos en la normativa patrimonial; así por ejemplo, el concurso no se identificará con el procedimiento “abierto con varios criterios de*

*adjudicación”; las prohibiciones de contratar del artículo 71 de la LCSP o el régimen de garantías tampoco serán de automática aplicación, por lo que deberán ser expresamente establecidas en el Pliego.*

*De igual modo las causas de incompatibilidad no permiten una interpretación extensiva ni analógica. No existe incompatibilidad en los concejales para contratar con las Corporaciones locales, siempre que aquellos sean los que tengan que sufragar el objeto del contrato (arrendamientos de locales de las Entidades locales, compra de inmuebles a dichas Entidades; en general en contratos de carácter patrimonial).*

## **5.-PROPOSICIÓN DEL INTERESADO**

5.1.-La proposición u oferta a presentar, que será secreta, constará de dos sobres, en cada uno de los cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción **“proposición para tomar parte en el procedimiento de adjudicación del arrendamiento de bien inmueble de naturaleza urbana de titularidad municipal convocada por el Ayuntamiento de Torla-Ordessa.”**

5.2.-En el Sobre A se adjuntará la documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar de la empresa. A su vez la documentación acreditativa de no estar incurso en ninguno de las prohibiciones para contratar recogidas en este pliego –declaración jurada- y el resguardo acreditativo de haber formalizado la correspondiente garantía provisional (si se exigiera).

NOTA: La exigencia de la garantía provisional será potestativa para el órgano de contratación. Si no se han incluido prohibiciones para contratar, habrá que eliminar la referencia a este documento.

En el Sobre B se acompañará la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña.

Se acompañara en ese sobre, asimismo, la documentación que permita la valoración de la oferta de acuerdo a los criterios fijados en la cláusula tercera.

## **MODELO DE PROPOSICIÓN**

D./D.<sup>a</sup> ....., con domicilio en ....., y con NIF. Núm....., en nombre propio (o en representación de ..... como acreditado por ..... enterado de la convocatoria del concurso, anunciado en el BOP. Núm. ...., de fecha ....., y tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento de ..... propiedad del Ayuntamiento, por el IMPORTE DE ..... euros.

Todo ello con arreglo al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas que acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el pliego.

Acompaño asimismo la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:

- 
- 
- 

(Lugar, fecha y firma de los proponentes).

Su presentación presume la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las cláusulas de este Pliego.

5.3- No podrá presentarse más de una proposición por licitador.

5.4- El plazo de presentación de proposiciones será 30 días naturales

## **6.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN**

La apertura de proposiciones se efectuará el día hábil siguiente a aquél en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones o, en su caso, el plazo otorgado para su subsanación, y el acto será público.

Para la apertura se requerirá la presencia del secretario-interventor, que levantará acta, y del Presidente de la entidad. La propuesta de adjudicación irá precedida, en todo caso del correspondiente informe emitido por el técnico competente.

La adjudicación se notificará a los interesados en el expediente y se publicará en el Tablón de Anuncios y sede electrónica del Ayuntamiento.

El contrato deberá formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

*(Respecto a la formalización del contrato en Escritura pública, de conformidad con el artículo 1549 del Código Civil, «con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad». En el mismo sentido, el artículo 1280 del Código Civil establece que deberán constar en documento público los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que puedan perjudicar a tercero.)*

## **7.-DURACIÓN DEL CONTRATO**

Se establece un período de duración del contrato de 1 año prorrogable a contar de la fecha de firma del mismo.

*NOTA: En cuanto a la duración del contrato es de aplicación lo dispuesto en el art. 9 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, que dispone en su número uno que la duración del contrato de arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica (aplicable este último plazo para ayuntamientos), 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.*

*El art. 10 de este texto legal regula la prórroga del contrato, señalando que si llega la fecha del 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 (como es el caso de los ayuntamientos), 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.*

*NOTA: Recordamos que, según el art. 106.2 la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas se establece una duración máxima de 20 años en los contratos para la explotación de los bienes o derechos patrimoniales, aunque el precepto no tiene carácter básico.*

## **8. GARANTÍAS**

La garantía definitiva será obligatoria y consistirá en el importe de una mensualidad de renta en los términos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, a depositar en el servicio correspondiente de la administración de la Comunidad Autónoma.

*NOTA: Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete*

*primeros años si el arrendador fuese persona jurídica (caso de los ayuntamientos), la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.*

## **9. ABONO DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO**

El arrendatario deberá abonar el canon mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes, salvo en el primer ejercicio que deberá ingresarse a los dos días de la fecha de formalización del contrato.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

*NOTA: En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Si el valor estimado de las mismas es superior al 50% del importe total del negocio, o si no mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación o complementariedad en los términos previstos en el art. 34 LCSP -dice la Ley que en estos dos supuestos-, dichas prestaciones deberán ser objeto de prestación independiente con arreglo a lo establecido en el art. 9 del citado texto legal.*

## **10. IMPUESTOS Y GASTOS**

Serán por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasas y gastos de toda índole referentes al contrato y los gastos de inserción de anuncios en Boletines Oficiales exigidos para la celebración de este contrato y cuyo importe no superará la cuantía de 70 Euros.

## **11. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

Es obligación del arrendatario el abono del impuesto de bienes inmuebles de las fincas objeto de arriendo, cuyo importe será satisfecho en el plazo de un mes a contar del requerimiento del Ayuntamiento.

Las obras y mejoras que se realicen en los edificios objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, obras y mejoras que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario. Las mejoras a realizar en cumplimiento de la oferta se realizarán en los plazos establecidos en la misma.

Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, y electricidad que consume con ocasión de la utilización del local arrendado, si bien el Ayuntamiento entregará el mismo con las instalaciones y acometidas adecuadas y con los oportunos contadores individuales.

El arrendatario utilizará la vivienda con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y se obliga a devolver la vivienda en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarla.

Respecto al mobiliario de propiedad municipal se detallará en anexo al contrato y deberá reponerse en similar estado a la terminación del contrato.

El arrendador se compromete, a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

*NOTA: Conforme al art. 25 LAU el arrendatario tiene derecho a tanteo y retracto de la vivienda en caso de venta. No obstante, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En estos casos el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. (si es así, puede incluirse en este Pliego una exclusión de los derechos de tanteo y retracto).*

*NOTA: Además de los derechos y obligaciones recogidos de forma expresa en el presente Pliego serán de aplicación los arts.: 21, 22, 23 y 24 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre.*

## **12. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este Pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el art. 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- El subarriendo o la cesión incontinentes.
- La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.
- El incumplimiento de la realización en plazo de las mejoras ofertadas.

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art. 21 de la LUA.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

### **13. NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso.

Previamente a la firma del mismo el adjudicatario acreditará el estar al corriente con sus obligaciones tributarias y la seguridad social y haber depositado la fianza.

A petición del adjudicatario o arrendatario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.

#### **14. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO**

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.

En Torla-Ordessa, 8 de octubre de 2022



EL ALCALDE

Fdo. D. Miguel Villacampa Oliván