



# AYUNTAMIENTO DE VALLE DE TOBALINA

---

## **PLIEGO DE CLAUSULAS QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VARIAS PLAZAS DE GARAJE EN EL SÓTANO DEL EDIFICIO SITO EN TRAVESIA MIRANDA N° 3. QUINTANA MARTIN GALINDEZ**

### **1.- OBJETO DE CONTRATO Y DURACIÓN DEL CONTRATO**

Constituye el objeto del presente contrato el arrendamiento de las siguientes plazas de garaje,:

Plazas números 3,4,5,6,7,8,9 todas ellas de 13,95 m<sup>2</sup>, sitas en el sótano del edificio ubicado en Travesía Miranda n° 3 de Quintana Martín Galíndez.

Todas las plazas son objeto de arrendamiento para ser destinadas exclusivamente al estacionamiento de vehículos, sin que quepa ocupar dichas plazas con otra clase de bienes o enseres. Las plazas de garaje se encuentran individualizadas en el sótano de apareamiento del edificio con las correspondientes marcas viales y señaladas con el número antes referido. Su ubicación figura en plano que como Anexo I acompaña a los siguientes Pliegos con los que formará parte inseparable del contrato. Todas ellas se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento libres de cargas y gravámenes.

Los arrendatarios deberán respetar escrupulosamente las normas de la comunidad de propietarios en relación con la utilización de las plazas de garaje

El contrato definido tiene naturaleza patrimonial, y excluido por tanto del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 d noviembre de contratos del sector Publico

Se establece un periodo de duración de los contratos de arrendamiento de un año contándose dicho plazo a partir del día siguiente a la firma de éstos. Los contratos serán prorrogables por plazos anuales sucesivos hasta un máximo de cuatro años si llegada la fecha de vencimiento anual del contrato ninguna de las partes lo hubiera denunciado con una antelación de dos meses. Los adjudicatarios vendrán obligado a cumplir la anualidad total del contrato. Si desistiese del contrato con antelación, deberá abonar la totalidad de las mensualidades de renta pendientes.

La adjudicación directa de los contratos viene motivada de acuerdo con el artº 107.1 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas en base a la singularidad de la operación y la limitación de la demanda de garajes en venta o alquiler debido al estallido de la "burbuja inmobiliaria" y la consiguiente profunda y duradera crisis económica, lo cual se ha puesto de manifiesto puesto que desde que el ayuntamiento puso a la venta en 2015, las viviendas con su plaza de garaje no se ha vendido ninguna, ni ha habido demanda de compra de las parcelas, pero si de alquiler, al igual que las viviendas que también han sido objeto de arrendamiento,. Se plantea el arrendamiento de las restantes como salida para conseguir una gestión eficiente de



# AYUNTAMIENTO DE VALLE DE TOBALINA

los bienes patrimoniales municipales hasta que el contexto económico general mejore y sea posible su enajenación.

## **2.- PRECIO DE ADJUDICACIÓN Y REVISIÓN DE PRECIOS**

Se fijan como precios de adjudicación de los contratos de arrendamiento las siguientes cantidades: 300 €/ al año más el IVA del 21% .

El precio experimentará con carácter anual, desde la fecha de contrato, la variación porcentual al alza o a la baja, que registre el Índice de Precios de Consumo (I.P.C.) u otro índice que lo sustituya, en términos interanuales. Para ello el Ayuntamiento comunicará al arrendatario la variación experimentada por el citado índice tan pronto como ésta sea publicada por el I.N.E. aplicándose la nueva renta el mes siguiente, mes en el que el arrendatario abonará además las diferencias no abonadas por el incremento por el o los meses anteriores, dado que el INE, normalmente, publica el IPC en torno al día quince del mes siguiente.

## **3.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

La adjudicación de los contratos de arrendamiento se realizará de modo directo, de acuerdo con lo previsto en el artº 107.1 de la Ley 3312003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas por los motivos expresados en la cláusula 1 de los presentes Pliegos por riguroso orden de solicitud de los interesados, a contar desde el día siguiente de la publicación del correspondiente anuncio en el perfil del contratante y tablón de anuncios del Ayuntamiento.

## **4. PERFIL DE CONTRATANTE Y EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN**

La información relativa a los presentes Pliegos que, de acuerdo con los mismos vaya a ser publicada a través del "perfil de contratante" podrá ser consultada en la siguiente dirección web: [www.valledetobalina.com](http://www.valledetobalina.com) donde figura dicho perfil en un apartado específico. En el perfil de contratante se ofrecerá información relativa al arrendamiento, incluyendo los pliegos de cláusulas particulares y documentación complementaria, en su caso.

## **5.- CAPACIDAD DE LOS ARRENDATARIOS**

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas físicas y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar.

## **6. LUGAR. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**



# AYUNTAMIENTO DE VALLE DE TOBALINA

Las ofertas se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Valle de Tobalina, en horario de oficina de 8,00 a 15,00 horas. También podrán presentarse proposiciones por las formas previstas en el artº 16 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común, de las Administraciones Públicas, en cuyo caso, el interesado deberá comunicarlo por fax o email al Ayuntamiento en el mismo día en que se efectúe la imposición del envío en la oficina correspondiente, siempre que quede constancia de la recepción por estos medios. Sin cumplir este requisito no será admitida la proposición para la adjudicación del arrendamiento de plazas en una primera fase que lleguen al Ayuntamiento fuera del primer plazo fijado en el párrafo siguiente. Esto no obstante, transcurridos diez días desde la terminación del primer plazo de presentación, no serán admitidas ofertas en ningún caso para esta primera fase.

Transcurrido ese plazo, se adjudicará el arrendamiento de las plazas de garaje por riguroso orden de solicitud por los interesados, debiendo consignarse por tanto en el Registro de Entrada la hora y minuto de su entrada. En las ofertas presentadas de acuerdo con el artº 16 Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común, de las Administraciones Públicas, se computará la hora y minuto de remisión que figure en el reporte del fax o email por el que se comunique al Ayuntamiento. En caso de que no se comunique al Ayuntamiento por fax o email la presentación de proposiciones por alguno de los medios señalados en el artº 16 Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común, de las Administraciones Públicas pero éstas tuviesen entrada en el Ayuntamiento dentro de plazo, se computará como hora de remisión la de las 15,00 horas del día en que este hecho se produzca. Esto no obstante, transcurridos diez días desde la terminación del plazo de presentación, no serán admitidas ofertas en ningún caso.

Si transcurrido ese primer plazo, quedasen plazas sin adjudicar, se abrirá un segundo plazo de presentación de ofertas que quedará abierto indefinidamente hasta el agotamiento de las plazas de garaje, que serán adjudicadas igualmente por riguroso orden de solicitud.

La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego.

## **7. FORMA DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

Para tomar parte en la licitación se presentará impreso de solicitud indicando la plaza o plazas solicitadas por su orden de prelación, para lo cual se incluye como Anexo II a estos Pliegos el correspondiente modelo de solicitud.

Junto a la solicitud se aportará la siguiente documentación:

- a) documentos que acrediten la personalidad jurídica del licitador.
  1. En el caso de personas físicas será obligatoria la presentación de fotocopia del DNI o documento que lo sustituya legalmente.
  2. En el caso de personas jurídicas mediante la fotocopia de la escritura o



## AYUNTAMIENTO DE VALLE DE TOBALINA

---

documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. En el caso de personas jurídicas no españolas que pertenezcan a otros Estados miembros de la Unión Europea por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

b) documentos que acrediten la representación en caso de actuar en nombre de otro.

Cuando el licitador sea persona jurídica o actúe en nombre de otro, deberá presentar poder de representación bastante al efecto para poder concurrir a la licitación. Si la empresa fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil. La persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar también copia de su Documento Nacional de Identidad. El Secretario General o funcionario habilitado al efecto determinará si el poder presentado es bastante o no para la presentación y firma de la proposición, efectuándose la correspondiente diligencia, debiendo abonar por ello el licitador la correspondiente tasa de bastanteo.

e) declaración responsable de hallarse al corriente del pago de sus obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Valle de Tobalina, formalizada de acuerdo con el modelo previsto en el Anexo IB de los presentes Pliegos. Todo ello sin perjuicio de que previamente a la formalización del contrato se comprobará la veracidad de este requisito solicitando el órgano de contratación el correspondiente certificado a la Tesorería Municipal, sin el cual no se procederá a la adjudicación del contrato.

Si el órgano de contratación observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados, por fax o al correo electrónico que hayan indicado en el Anexo II o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado concediéndoles un plazo no superior a tres días hábiles para su corrección o subsanación. En caso de no proceder a la subsanación de la documentación en plazo, los licitadores que así no lo hicieran serán excluidos.

### **8.- ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y FIANZA**

El órgano de contratación adjudicará los contratos de arrendamiento en el plazo de diez días hábiles siguientes a la finalización de la primera fase de presentación de solicitudes siguientes a la recepción de la documentación entre los licitadores admitidos por estricto orden de petición según lo indicado en la cláusula 6.

Si transcurrido ese primer plazo, quedasen plazas sin adjudicar, abierto



# AYUNTAMIENTO DE VALLE DE TOBALINA

---

indefinidamente hasta el agotamiento de las plazas el segundo plazo de presentación de ofertas, los contratos de arrendamiento se adjudicarán por estricto orden de petición entre los licitadores según vayan presentando la documentación completa.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil del contratante. La notificación contendrá la información necesaria que permita a los licitadores excluidos o candidatos descartados interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación, así como las indicaciones sobre el pago del arrendamiento al adjudicatario.

La fianza para asegurar el cumplimiento del contrato se establece en 100,00 €

## **9.- FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS**

Los contratos deberán formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones del presente Pliego, constituyendo dichos documentos título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, los arrendatarios podrán solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos. En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalicen los contratos cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

Los contratos se perfeccionan con su formalización y en ningún caso podrá iniciarse el disfrute de las plazas de garaje previamente a la formalización.

## **10. PAGO**

El pago de la renta se efectuará por mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en cualquiera de las cuentas bancarias de titularidad municipal a razón de 25€/mes mas el IVA del 21%

El incumplimiento de la obligación de pago en el periodo fijado será motivo de resolución del contrato, dando derecho al Ayuntamiento a ejercer las acciones legales oportunas.

## **11. GASTOS E IMPUESTOS EXIGIBLES A LOS ARRENDATARIOS**

También los de formalización del contrato en el supuesto de que el arrendador quisiera elevarlo a escritura pública.

## **12.- OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS ARRENDATARIOS**

Los arrendatarios se obligan a destinar las plazas de garaje exclusivamente al estacionamiento de vehículos, sin que quepa ocupar dichas plazas con otra clase de bienes o enseres. Si el arrendatario incumpliese este destino el contrato quedaría resuelto con pérdida de la fianza y esta condición tiene el alcance y la naturaleza de condición resolutoria explícita, a todos los efectos.



# AYUNTAMIENTO DE VALLE DE TOBALINA

---

Los arrendatarios no podrán cederlas, realquilarlas o subarrendarlas en todo o en parte, si no es con el consentimiento expreso del Ayuntamiento. El incumplimiento de estas prescripciones dará lugar a la resolución del contrato.

Los arrendatarios deberán respetar escrupulosamente las normas de la comunidad de propietarios en relación con la utilización de las plazas de garaje.

Los arrendatarios no podrán realizar ningún tipo de obra o modificación de la plaza de garaje, ni la instalación de ningún mecanismo de cierre, soporte de motos o bicicletas, etc.

Los arrendatarios no tendrán derecho de adquisición preferente en el caso de que el Ayuntamiento enajenase las plazas de garaje, si bien el adquirente se subrogará en la posición del arrendador, hasta la fecha de conclusión del contrato.

Los arrendatarios a la finalización del contrato deberán devolver la plaza de garaje en el mismo y óptimo estado de conservación y ornato que cuando se la arrendó, respondiendo la fianza en primer lugar de los gastos de limpieza y otros necesarios para su restitución y si no fuera suficiente, podrá exigirse su restitución mediante ejecución subsidiaria

### **3. OBLIGACIONES Y POTESTADES DEL AYUNTAMIENTO**

Es obligación del Ayuntamiento poner a disposición de los arrendatarios las plazas de garaje objeto de arriendo, en perfecto estado de uso y velar porque no sean perturbados en su uso.

El Ayuntamiento se hará cargo de los gastos generales, tributos, cuotas de comunidad y suministros del inmueble en el que se ubican las plazas de garaje.

El Ayuntamiento está obligado a requerir a la Comunidad de Propietarios, a instancias del arrendatario, para la realización de las obras de reparación o adecuación que puedan necesitar los elementos comunes.

A la extinción, resolución y terminación anormal del arrendamiento, el Ayuntamiento deberá comprobar que la plaza de garaje le revierte en el mismo y óptimo estado de conservación y ornato que cuando se la arrendó, respondiendo de ello la fianza en primer lugar y pudiendo exigir en caso de que no fuera suficiente su restitución mediante ejecución subsidiaria.

A la extinción, resolución y terminación anormal del arrendamiento, para recuperar la posesión de las plazas de garaje el Ayuntamiento podrá ejercer los derechos de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.

### **14.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y TERMINACIÓN ANORMAL DEL CONTRATO Son causas de resolución del contrato**



# AYUNTAMIENTO DE VALLE DE TOBALINA

---

La pérdida total de la cosa arrendada.

El mutuo acuerdo de las partes.

El fallecimiento del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, la extinción de la persona jurídica o la comunidad.

Son causas de terminación anormal del contrato

Falta de pago de las renta al menos en una mensualidad.

Destinar la plaza de garaje a uso distinto del estacionamiento de vehículos u ocupar las mismas con otra clase de bienes o enseres.

Ceder, realquilar o subarrendar en todo o en parte la plaza, si no es con el consentimiento expreso del Ayuntamiento.

Realizar cualquier tipo de obra o modificación de la plaza de garaje

Causar graves daños en la plaza de garaje, con dolo o negligencia manifiesta

Las causas de terminación anormal del contrato darán lugar además a la incautación de la fianza, sin perjuicio de la obligación del arrendatario a restituir a su costa, la plaza de garaje a su estado originario en su caso.

## **15.- RÉGIMEN JURIDICO DE LOS ARRENDAMIENTOS**

Los arrendamientos de las plazas de garaje definidas en los presentes Pliegos están excluidas del ámbito del Ley 9/2017, de 8 d noviembre de contratos del sector Publico, sólo se les aplicarán los preceptos para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. En consecuencia, para la preparación y adjudicación de los contratos de arrendamiento, en lo no previsto en este Pliego, se estará a lo previsto por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas en aquellos artículos que tengan carácter básico o de aplicación general, siendo supletoria de la legislación patrimonial específica de Régimen Local, en el resto de su articulado. En el mismo sentido que lo expuesto, le será de aplicación el 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 (RPAP). La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL). El Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL). El Decreto 347/2002 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales, (REBASO) y el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes dulas Entidades Locales (RBEL).

Para los efectos y extinción de los contratos resultantes se estará en lo no previsto en este Pliego, y supletoriamente a lo previsto en el Código Civil

La contratación queda 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 sus efectos y extinción.



# AYUNTAMIENTO DE VALLE DE TOBALINA

## ANEXO II

D....., con DNI n°....., en nombre propio o en representación de.....con NIF n°..... en calidad de e indicando como medio de contacto a efectos de subsanación de la documentación presentada el siguiente fax o email..... y conociendo el pliego de condiciones que han de regir la adjudicación directa del arrendamiento de las plazas de garaje 3,,4,5,6,7,8,9, sita en el sótano del edificio en Travesía Miranda nº 3 en Quintana Martín Galíndez, presenta oferta para arrendar una o varias plazas de garaje, por el precio anual indicado para cada una de ellas en los citados pliegos más 21% de IVA, por cada una, en los términos expresados en el Pliego de condiciones.

En la elección de plazas manifiesta su preferencia por las siguientes:

- 1º) Plaza n°.....
- 2º) Plaza n°.....
- 3º) Plaza n°.....
- 4º) Plaza n°.....
- 5º) Plaza n°.....
- 6º) Plaza n°.....
- 7º) Plaza n°.....