Ayuntamiento de FUENLABRADA
Secretaría General

D. ISIDORO ORTEGA LÓPEZ CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICO:

Que según consta en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada con fecha 26 de marzo de 2021 la Junta de Gobierno Local, acordó lo siguiente:

14 . 0_.-__. RATIFICACIÓN DE PRÓRROGA DEL CONVENIO/CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL (ANTES I.V.I.M.A) Y APROBACIÓN DEL GASTO CORRESPONDIENTE A LA RENTA DE 2020.

Vista la propuesta presentada por la Concejala Presidenta de la Junta Municipal de Distrito Loranca que transcrita literalmente dice:

"CONSIDERANDO.- *El Informe Júridico sobre expediente de ratificación de prórroga Convenio/Contrato de Arrendamiento con la Agencia de Vivienda Social (antes I.V.I.M.A.) y aprobación del gasto correspondiente a la renta de 2020, de la Letrada Municipal que a continuación se reproduce:*

ANTECEDENTES.-

1.- El presente expediente trae su causa en la extinción del Contrato de Arrendamiento con la Agencia de Vivienda Social (antes IVIMA), suscrito por el Ayuntamiento de Fuenlabrada en atención al Convenio de Colaboración firmado el 5 de Abril de dos mil dos con dicha entidad, para atender las necesidades sociales y urgentes de ocupación que afectaban a determinadas viviendas del Barrio de Loranca.

2.- Que por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 17 de diciembre de 2010, se modifica la cláusula III del convenio suscrito con la Agencia de Vivienda Social acerca de la forma de pago del precio del subarriendo, estableciéndose el mismo "por anualidad vencida dentro de los primeros cinco días del mes de enero del año siguiente a dicha anualidad".

3.- Que estando pendiente la negociación del nuevo Convenio, por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 28 de febrero de 2020, se ratificó la prórroga tácita del Contrato de Subarrendamiento de viviendas, anexo al mismo, comprendiendo dicha prórroga, desde el 29 de abril de 2019, hasta el 29 de abril de 2020.

Plaza de la Constitución, 1 – 28943 Fuenlabrada (Madrid)
www.ayto-fuenlabrada.es

4.- Que el Ayuntamiento de Fuenlabrada, ha continuado con la posesión pacífica de dichas viviendas durante todo el año 2020, y por parte de la Agencia de Vivienda Social, no consta voluntad de no continuar con la prórroga tácita del mismo, por lo que, en la actualidad, y vencido el ejercicio 2020, está pendiente la tramitación del pago anual de las rentas devengadas, siendo requisito imprescindible, la ratificación de la prórroga tácita del contrato.

5.- Consta en el expediente, informe jurídico de fecha 19/10/2020, del Titular de la Asesoría Jurídica Municipal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

PRIMERO.- *El régimen jurídico aplicable al presente expediente, es el de la legislación en materia de arrendamientos urbanos, y en concreto, lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 1.566 del Código Civil.*

En este sentido, los artículos 9 y 10 de la LAU establecen la llamada prórroga obligatoria de 5 años, y de 3 años más, con carácter voluntario si ninguna de las partes manifestasen su voluntad de extinguir el contrato.

En el caso actual, ambas prórrogas, han sido superadas con creces, y no se ha manifestado voluntad de concluir el arrendamiento, por lo que, aplicaría lo que establece el artículo 1.566 del Código Civil, que es la denominada "tácita reconducción", en virtud de la cual:

Artículo 1.566 CC.- "Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento."

Dicha tácita reconducción supone, que, llegada la fecha de vencimiento del contrato, y sus prórrogas, si el arrendatario permanece 15 días más en el uso de la vivienda, sin que el propietario le manifieste la finalización del contrato, automáticamente, nace un nuevo contrato de arrendamiento, cuya duración, viene determinada por lo dispuesto en el artículo 1.581 del CC, es decir, en función de la renta, de forma que, si ésta, se pactó pagadera por meses, la duración del contrato será mensual, o anual, si la misma se estableció por años.

En el caso presente, por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 17 de diciembre de 2010, se modificó la cláusula del pago de las rentas, pasando, de mensual, a anual. En consecuencia, el nuevo contrato nacido de tácita reconducción, tendrá carácter anual.

Plaza de la Constitución, 1 – 28943 Fuenlabrada (Madrid)
www.ayto-fuenlabrada.es

Habiendo nacido un nuevo contrato en virtud de tácita reconducción a la fecha de finalización del contrato, esto es, el 29 de abril de 2018, cuya duración es anual, y por tanto, hasta el 29 de abril de 2019, en la actualidad, y en virtud de las prórrogas previstas en los artículos 9 y 10 de la LAU, el anterior, ha de considerarse prorrogado hasta el siguiente día ***29 de abril de 2021****, siendo necesaria su ratificación, por el órgano municipal competente.*

SEGUNDO.- *En aplicación de lo anterior, debe considerarse tácitamente prorrogado dicho contrato, desde el 29 de abril de 2020, hasta el 29 de abril de 2021.*

TERCERO.- *Que igualmente, y en atención a la modificación de la cláusula relativa al pago del importe de los arrendamientos de las viviendas, a anualidad vencida, en la actualidad, está pendiente el pago de los arrendamientos correspondientes al ejercicio 2020, existiendo consignación presupuestara suficiente para hacer frente al mismo, tal y como consta en el expediente. En este sentido, consta el documento contable RC nº 2021.2.0011827, por importe total de 49.232,85 €.*

En todo caso, se hace constar:

1.- La Agencia de Vivienda Social, repercute el importe de ***cuotas de comunidad*** *de determinadas viviendas, incorporando dichas cantidades a la facturación anual por el alquiler del ejercicio 2020. Son las siguientes:*

VIVIENDAS DE CALLE TÍA JAVIERA	***Nº 25, 6ºB***	***Nº 29, 1º B***	***Nº 29, ÁTICO A***	***Nº 27, 6ºF***
GASTOS COMUNIDAD VECINOS	*18,75 €*	*97,71 €*	*97,71 €*	*45,54 €*

El Ayuntamiento de Fuenlabrada, en calidad de subarrendatario, resulta ser responsable del pago de dichas cuotas de comunidad, de forma subsidiaria, si aquellos adjudicatarios, no atienden el requerimiento del pago de las correspondientes cuotas de comunidad. Todo ello, en virtud, de la CLÁUSULA CUARTA. 4.- del contrato de Subarrendamiento suscrito con la Agencia de Vivienda Social, en la que se indica que "Los gastos de comunidad que, en su caso, se imputen a cada una de las viviendas subarrendadas, correrán a cargo del AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA, sin perjuicio (…) de las obligaciones del adjudicatario de cada una de las viviendas".

El desglose arriba indicado es debido, a que las comunidades de propietarios correspondientes, una vez detectado el impago por parte de los adjudicatarios, han girado las referidas reclamaciones para que la Agencia de Vivienda Social, en su calidad de arrendatario, proceda a su pago. Todo ello, desatendiendo las reiteradas indicaciones facilitadas desde esta Junta de Distrito a los presidentes / administradores de dichas

Plaza de la Constitución, 1 – 28943 Fuenlabrada (Madrid)
www.ayto-fuenlabrada.es

comunidades, en el sentido de que, dichas reclamaciones, deben dirigirlas al Ayuntamiento de Fuenlabrada, para su tramitación y pago, en virtud de la cláusula contractual referida anteriormente.

En consecuencia, y resultando responsables de su pago los adjudicatarios y usuarios de las referidas viviendas, deberán repercutirse los citados importes de cuotas de comunidad a los adjudicatarios de las viviendas, para efectuar las correspondientes acciones de reconocimiento de derechos a favor del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

El importe total en concepto de cuotas de comunidad, asciende a 259,71 €

2.- En los recibos girados por la Agencia de Vivienda Social, se detecta igualmente, que se han incorporado determinados importes en concepto de IBI. Procede su abono por parte del Ayuntamiento de Fuenlabrada, en atención a lo dispuesto por la Cláusula Cuarta.- Cargas y Obras del contrato de subarrendamiento suscrito entre ambas administraciones, que establece, que "El Impuesto sobre Bienes Inmuebles será asumido por el subarrendatario, sin perjuicio de las repercusiones a su favor que legalmente resulten procedentes. (…)"

El importe anual total en concepto de IBI por todas las viviendas, asciende a 5.518,96 €

Finalmente, constan debidamente conformados los recibos pendientes de pago, siendo necesario para ello, la adopción del acuerdo de ratificación de prórroga que se pretende.

***FINAL.-** Por lo indicado, y resultando competente la Junta de Gobierno Local, se informa favorablemente la tramitación del presente expediente, procediendo su elevación al indicado Órgano Municipal, para la adopción de los acuerdos de ratificación de prórroga tácita desde el **29 de abril de 2020 hasta el 29 de abril de 2021**, y la aprobación, disposición y pago de los recibos indicados, por importe de **49.232,85,** de acuerdo con el siguiente desglose:*

RENTA ANUAL 2020	*43.454,18 €*
GASTOS DE COMUNIDAD	*259,71 €*
I.B.I.-2019	*5.518,96 €*
TOTAL:….. 2020	***49.232,85€***

***CONSIDERANDO.-** El artículo 18 de las Normas Reguladoras de la Junta Municipal de Distrito de Loranca, Nuevo Versalles y Parque de Miraflores de 7 de Septiembre de*

Plaza de la Constitución, 1 – 28943 Fuenlabrada (Madrid)
www.ayto-fuenlabrada.es

1998, las funciones delegadas en la Presidencia de la Junta de Distrito por el Decreto de Alcaldía 39/2000 y, lo dispuesto, en el Decreto de Alcaldía-Presidencia nº 2019/3934, de 2 de julio.

Por lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en las Normas Reguladoras de la Junta Municipal de Distrito de Loranca, Nuevo Versalles y Parque de Miraflores de 24 de Septiembre de 1998, la PRESIDENTA DE LA JUNTA DE DISTRITO de Loranca-Nuevo Versalles y Parque Miraflores, a la Junta de Gobierno Municipal, propone, la adopción de los siguientes ***ACUERDOS****:*

PRIMERO.- RATIFICAR *la prórroga tácita del Contrato de Arrendamiento suscrito con la Agencia de Vivienda Social (antes IVIMA), sobre las viviendas que se relacionan a continuación, a los efectos oportunos, y especialmente, a efectos de la anotación y facturación contables de las rentas debidas y pendientes de abono. Dicha prórroga tácita tendrá* ***una duración desde el 29 de abril de 2020 hasta el 29 de abril de 2021****. Las viviendas sobre las que recae el contrato de arrendamiento objeto de la presente ratificación de prórroga tácita, son:*

01.- Tía Javiera 19, 3º E

02.- Tía Javiera 19, 4º D

03.- Tía Javiera 21, 1º B

04.- Tía Javiera 21, 6º C

05.- Tía Javiera 23, 1º A

06.- Tía Javiera 23, 1º C

07.- Tía Javiera 25, 6º B

08.- Tía Javiera 27, 1º E

09.- Tía Javiera 27, 6º-F

10.- Tía Javiera 27, 6º G

11.- Tía Javiera 29, 1º B

12.- Tía Javiera 29, 2º L

13.- Tía Javiera 29, 4º N

14.- Tía Javiera 29, 6º L

15.- Tía Javiera 29, 6º O

16.- Tía Javiera 29, Ático A

SEGUNDO.- APROBAR *la disposición del gasto y pago por importe de* ***49.232,85*** *€ con cargo a la aplicación presupuestaria 2021 6031 231 20200 y tal y como consta en los documentos contables que obran en el presente expediente.*

Plaza de la Constitución, 1 – 28943 Fuenlabrada (Madrid)
www.ayto-fuenlabrada.es

***TERCERO.- NOTIFICAR** el presente acuerdo a la Agencia de Vivienda Social a los efectos oportunos."*

Vista la conformidad de la Intervención Municipal.

La **Junta de Gobierno Local** acuerda, por unanimidad de los Concejales asistentes, aprobar la propuesta en todos sus términos.

Se expide la presente certificación, con la salvedad de ser previa a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos que resulten de dicha aprobación, a tenor de lo establecido artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales.

Y para que conste a los efectos oportunos, lo firmo con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.

Vº Bº
EL ALCALDE
D. Fco. Javier Ayala Ortega

(Firmado electrónicamente con Código Seguro Verificación)

Plaza de la Constitución, 1 – 28943 Fuenlabrada (Madrid)
www.ayto-fuenlabrada.es