

Viernes, 6 de junio de 2025

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Montehermoso

ANUNCIO. Acuerdo de Junta de Gobierno Local, El Exp-441/2025 de cesión de uso no gratuito (arrendamiento) Nave P.I Montehermoso a la Empresa Caritas/Lavandería la Tajuela S.L

PRIMERO. La entidad Cáritas Diocesana de Coria-Cáceres, a través de su empresa promovida al 100%, Centro Especial de Empleo Lavandería La Tajuela S.L., ha venido desarrollando desde el año 2008 una actividad de lavandería industrial en la nave municipal sita en la Finca Registral 12960, ubicada en el Polígono Industrial de Montehermoso.

Dicha actividad se ha realizado en virtud de la cesión de uso no gratuito acordada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Montehermoso en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2008, con posterior prórroga acordada el 17 de octubre de 2017, mediante un canon anual simbólico de 100 €.

SEGUNDO. De conformidad con la nota simple incorporada al expediente el inmueble presenta las siguientes características:

Parcela 2, sita en el Polígono Industrial de Montehermoso, primera fase. Superficie: 1.786,69 m2.

Titular pleno dominio: Ayuntamiento de Montehermoso (100 %)

Título: Reparcelación en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Plasencia, con fecha 22 de marzo de 2007, bajo el número de protocolo 591/2007

Sin cargas

Referencia catastral: 4417226QE2441N0001EU

TERCERO. Considerando que la continuidad del proyecto desarrollado por Cáritas Diocesana de Coria- Cáceres mediante el Centro Especial de Empleo Lavandería La Tajuela, responde a una finalidad claramente



Viernes, 6 de junio de 2025

social y de interés público, al fomentar el empleo inclusivo y generar oportunidades laborales para personas con capacidades diversas. Y que, el proyecto cumple con los fines recogidos en la legislación en materia de servicios sociales, fomento del empleo protegido y gestión de bienes públicos conforme al interés general, se plantea la opción de iniciar el procedimiento para la adjudicación directa del arrendamiento a favor de Cáritas Diocesana de Coria-Cáceres. Además, la entidad promotora carece de ánimo de lucro, lo cual refuerza la procedencia de la utilización del procedimiento de adjudicación directa contemplado en la normativa de patrimonio de las entidades locales.

CUARTO. El 7 de marzo de 2025, la entidad Lavandería La Tajuela S.L. solicitó la continuidad de la cesión de uso de dicha nave, conforme a las condiciones previas.

QUINTO. Con fecha 27 de marzo de 2025, la Alcaldía dictó providencia por la que se ordenaba iniciar expediente de arrendamiento de bien inmueble por adjudicación directa, en favor de Cáritas Diocesana de Coria- Cáceres, con objeto de garantizar la continuidad del proyecto social desarrollado por el Centro Especial de Empleo Lavandería La Tajuela S.L. en la nave municipal sita en la Finca Registral 12960, ubicada en el Polígono Industrial de Montehermoso.

SEXTO. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de mayo de 2025, se aprobó el expediente de adjudicación directa del arrendamiento de la nave municipal identificada con la finca registral nº 12960, situada en el Polígono Industrial de Montehermoso, a favor de Cáritas Diocesana de Coria-Cáceres, para la continuidad del proyecto social desarrollado por el Centro Especial de Empleo Lavandería La Tajuela S.L.

El precio anual del arrendamiento quedó fijado en 4.612,03 €, durante un plazo de cinco años.

SÉPTIMO. Con fecha 15 de mayo de 2025, fue registrada en este Ayuntamiento la solicitud con número de entrada 2025-E-RE-304, suscrita por el representante legal de Lavandería La Tajuela S.L., en la que, tras aceptar las condiciones del arrendamiento, se solicita que el importe total del mismo (23.060,15 €) pueda ser compensado mediante la ejecución de obras de mejora en la nave, fundamentalmente relacionadas con estanqueidad, accesibilidad y seguridad (hormigonado del camino como medida de seguridad).

Se adjunta a la solicitud una memoria justificativa, acompañada de ejemplos de facturas ya asumidas por la entidad, y se plantea que, una vez ejecutadas las obras, se aporte justificación de las mismas mediante memoria y facturación para control del Ayuntamiento.

OCTAVO. De acuerdo con los anteriores antecedentes, una vez iniciado el expediente y realizada la tramitación establecida en la normativa aplicable, se ha incorporado la siguiente documentación:



Viernes, 6 de junio de 2025

Documento	Fecha / N.º	Observaciones
Propuesta del Servicio	2 7 / 0 3 /2025	Mediante Memoria Justificativa firmada por la Alcaldesa
Memoria Justificativa	2 7 / 0 3 /2025	Justifica la continuidad del proyecto social y la adjudicación directa
Informe Jurídico	3 1 / 0 3 /2025	Nº 2025-0047 – Justifica legalmente la posibilidad de arrendamiento directo
Resolución de Alcaldía	3 1 / 0 3 /2025	Nº 2025-0243 – Inicia el procedimiento de arrendamiento
Informe de los Servicios Técnicos	1 6 / 0 4 /2025	Valoración económica de la nave: 76.867,15 €; valor m²: 288,97 € /m²
Certificado del Inventario de Bienes	—	No consta expresamente incorporado en los documentos aportados
Certificado del Registro de la Propiedad	2 7 / 0 3 /2025	Nota simple – Finca registral n.º 12960. Ayuntamiento titular 100 %
Informe propuesta de secretaría nº 2025-0084	0 7 / 0 5	



Viernes, 6 de junio de 2025

	/2025	
Certificado de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local nº 2025-0379, de 07 de mayo	0 8 / 0 5 /2025	
Invitación a participar: Presentación de oferta y aceptación	0 8 / 0 5 /2025	
Escrito de aceptación y propuesta de inversión /compensación: Lavandería La Tajuela SL	1 5 / 0 5 /2025	Acepta las condiciones del arrendamiento, y, simultáneamente solicita que el importe total del mismo (23.060,15 €) pueda ser compensado mediante la ejecución de obras de mejora en la nave
Certificado de Secretaría de la Oferta Presentada	1 6 / 0 5 /2025	
Informe de secretaría (informe propuesta)	2 0 2 5 - 0 0 8 9 , 16 de mayo	
Informe de fiscalización	1 9 / 0 5 /2025	



Viernes, 6 de junio de 2025

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El informe emitido por secretaría, con fecha 16 de mayo de 2025 (y en el mismo sentido, el emitido por el interventor el día 19 posterior) expone lo siguiente:

«PRIMERA. El arrendamiento de bienes patrimoniales por parte de entidades locales se regula por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), y supletoriamente por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

SEGUNDA. El artículo 92.2 del RBEL exige que el canon no sea inferior al 6 % del valor en venta del bien, condición que se cumple en el presente expediente, sin que exista como tal un reflejo legal expreso de la posibilidad de que parte de dicho precio o canon pueda ser abonado o compensado en especie, como se plantea por la entidad interesada.

TERCERA. Sin embargo, la posibilidad de establecer fórmulas mixtas de pago (en dinero y en especie) en contratos patrimoniales ha sido avalada por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 1

/2006, de 24 de marzo, siempre que no se infrinjan normas legales, de moral o de orden público, en aplicación del principio de libertad de pactos recogido en el artículo 1255 del Código Civil.

CUARTA. Y en cuanto al presupuesto de que no infrinja normas legales, hemos de tener presente que, en el ámbito de la contratación del sector público, conforme al artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector

Público (LCSP), el arrendamiento de inmuebles se rige por la legislación patrimonial, si bien, cuando se introducen prestaciones accesorias (como ejecuciones de obra), debe asegurarse que su valor no supere el 50 % del importe del contrato y que guarden una vinculación directa con el objeto patrimonial del mismo:

«2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación



Viernes, 6 de junio de 2025

característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2» (art. 9.2 LCSP).

Cuando alude a los contratos típicos de la Sección 1ª del Cap. II del Título Preliminar de la LCSP se refiere a los contratos de obras, concesión de obras, concesión de servicios, suministros y servicios. Por consiguiente, en el contrato de arrendamiento, solo podrá incluirse prestaciones que sean propias de un contrato de obras si el valor estimado de dichas obras no superan el 50 % del importe total del arrendamiento y mantenga la vinculación del art. 34.2 que al efecto dispone que «Solo podrán fusionarse prestaciones correspondientes a diferentes contratos en un contrato mixto cuando esas prestaciones se encuentren directamente vinculadas entre sí y mantengan relaciones de complementariedad que exijan su consideración y tratamiento como una unidad funcional dirigida a la satisfacción de una determinada necesidad o a la consecución de un fin institucional propio de la entidad contratante».

En consecuencia:

1. Es jurídicamente admisible, conforme a la legislación patrimonial y al principio de libertad de pactos, que el Ayuntamiento acuerde con la entidad arrendataria la compensación parcial del precio anual del arrendamiento con la ejecución de obras de mejora, siempre que:
 - a. Se prevea expresamente esta posibilidad en el contrato de arrendamiento.
 - b. El valor de las mejoras no supere el 50 % del importe total del contrato (es decir, 11.530,07 €).
2. En sentido contrario, no es jurídicamente admisible la compensación total del precio de arriendo por la vía solicitada, ya que excede el límite del 50 % del mismo, lo que implicaría desvirtuar la naturaleza del contrato patrimonial y requeriría la tramitación de un procedimiento independiente de contratación de obras.
3. Se recomienda, por tanto, que en el contrato de arrendamiento y para el supuesto que interesara al Ayuntamiento la opción planteada, que se contemple la posibilidad de que, previo informe técnico municipal favorable, puedan aceptarse mejoras a ejecutar por el arrendatario con compensación parcial sobre el precio del arrendamiento, por importe máximo equivalente al 50 % del mismo, sujetas en todo caso a control, justificación y valoración».

A la vista de cuanto antecede, teniendo en cuenta la normativa de aplicación y transcrito informe emitido por el titular de la secretaría, esta Junta de Gobierno Local por delegación de la Alcaldía mediante resolución de 03 de julio de 2023,



Viernes, 6 de junio de 2025

ACUERDA

PRIMERO. Adjudicar el contrato de arrendamiento del inmueble (nave) propiedad del Ayuntamiento de Montehermoso descrito en los antecedentes -identificado con la finca registral n.º 12960, situado en la C/ Cobre, nº 152, Parcela 52, del Polígono Industrial de Montehermoso, con una superficie construida de 266 m-, al Centro Especial de Empleo Lavandería La Tajuela S.L.U., por una duración de 5 años no prorrogables, y por el precio de 4.612,03 € anuales (23.060,15 € en total).

SEGUNDO. Desestimar parcialmente la solicitud de compensación total del precio de arriendo por la vía solicitada, ya que excede el límite del 50 % del mismo, lo que implicaría desvirtuar la naturaleza del contrato patrimonial y requeriría la tramitación de un procedimiento independiente de contratación de obras.

TERCERO. Acordar la compensación parcial del precio anual del arrendamiento con la ejecución de obras de mejora, debiéndose prever expresamente esta posibilidad en el contrato de arrendamiento. El valor de las mejoras no superará el 50 % del importe total del contrato (es decir, 11.530,07 €).

La compensación parcial del precio anual del arrendamiento mediante la ejecución de obras de mejora no se realizará de forma automática, sino que estará supeditada a la previa presentación por parte del arrendatario de una propuesta detallada de las actuaciones a ejecutar —relativas al tejado, por motivos de estanqueidad y seguridad, y al hormigonado del camino, con el fin de mejorar la accesibilidad, reducir el riesgo de accidentes y facilitar el tránsito de vehículos y personas—, así como a la obtención de la correspondiente licencia urbanística o, en su caso, la presentación de la comunicación previa, conforme a lo que determine la normativa urbanística aplicable.

Únicamente se procederá a la compensación con el precio del arrendamiento respecto de aquellas inversiones ya realizadas cuyo importe haya quedado plenamente acreditado y justificado en el marco de los expedientes administrativos correspondientes.

CUARTO. Notificar al Centro Especial de Empleo Lavandería La Tajuela, S.L.U., persona adjudicataria del contrato, el presente Acuerdo y citarle para la firma del contrato de arrendamiento que tendrá lugar en la fecha y hora que se determine.

QUINTO. Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento a efectos de su general conocimiento.



Viernes, 6 de junio de 2025

SEXTO. Anotar el arrendamiento en el Inventario Municipal de Bienes al efecto de actualizarlo, una vez formalizado el contrato.

[En su caso] SÉPTIMO. Remitir la documentación necesaria al Registro de la Propiedad para que efectúen los oportunos asientos registrales, según la Legislación hipotecaria.

Montehermoso, 26 de mayo de 2025

Rosa Isabel Garrido Hernández

ALCALDESA-PRESIDENTA

