

*Informe de fiscalización de arrendamiento de la
nueva sede central de la Entidad Pública Empresa-
rial Correos y Telégrafos.*

INFORME

INFORME DE FISCALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE LA NUEVA SEDE CENTRAL DE LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL CORREOS Y TELÉGRAFOS

El Pleno del Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de la función fiscalizadora establecida en los artículos 2.a), 9 y 21.3.a) de la Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, y a tenor de lo previsto en los artículos 12 y 14.1 de la misma disposición y concordantes de la Ley

7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, ha aprobado, en su sesión de 27 de septiembre de 2000, el Informe de Fiscalización del arrendamiento de la nueva sede central de la Entidad Pública Empresarial Correos y Telégrafos. Asimismo, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 28 de la Ley de Funcionamiento, ha acordado su elevación a las Cortes Generales para su tramitación parlamentaria. El Pleno del Tribunal ha acordado también trasladar este Informe al Gobierno, a tenor de lo dispuesto en el citado artículo.

ÍNDICE

	Puntos
I. Introducción	
A. Antecedentes de la fiscalización	1.1 a 1.3
B. Descripción, naturaleza jurídica y normativa de la Entidad fiscalizada	1.4 a 1.6
C. Objetivos, ámbito temporal y limitaciones de la fiscalización	
Objetivos	1.7
Ámbito temporal	1.8
Limitaciones	1.9
D. Estructura del Informe y principales conclusiones	1.10 a 1.11
E. Tratamiento de las alegaciones	1.12 a 1.13
II. Tratamiento del contrato de arrendamiento	
A. Contrato de arrendamiento de la nueva sede central	2.1 a 2.4
B. Cumplimiento de la normativa de contratación de la Entidad	2.5 a 2.10
III. Coste de la operación de arrendamiento y su adecuación a las necesidades de la entidad	3.1 a 3.8
IV. Conclusiones	4.1 a 4.6

I. INTRODUCCIÓN

A. Antecedentes de la fiscalización

1.1 El Pleno del Tribunal de Cuentas, en su reunión de 31 de mayo de 2000, aprobó el «Informe de fiscalización de la gestión de inmuebles para uso propio por Correos y Telégrafos, ejercicios 1995-1997». En dicha fiscalización se analizó, entre otras operaciones, el alquiler de la sede central de Correos y Telégrafos en la calle de la Aduana de Madrid, contratado en 1992 y vigente a lo largo del periodo fiscalizado. En el curso de los trabajos de la fiscalización citada, el Tribunal de Cuentas tuvo conocimiento de que Correos y Telégrafos había alquilado en 1998 otro edificio destinado a albergar la nueva sede central que sustituiría a la de 1992. Según las informaciones preliminares que pudo obtener el Tribunal, esta nueva operación de arrendamiento podía presentar deficiencias similares a las descritas en el Informe citado respecto del contrato de 1992. Por otro lado, la difusión en los medios de comunicación de informaciones en el mismo sentido dio lugar a sendas comparecencias del Ministro de Fomento y del Consejero-Director General de Correos y Telégrafos ante el Congreso de los Diputados.

1.2 Las circunstancias descritas en el punto anterior aconsejaron completar los resultados de la fiscalización de la gestión de los inmuebles de Correos y Telégrafos entre 1995 y 1997 con los que se derivasen del análisis del arrendamiento de su nueva sede central. En consecuencia, el Pleno del Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de su iniciativa fiscalizadora, modificó el 26 de enero de 2000 el Programa de fiscalizaciones para dicho año, incluyendo en el mismo la que constituye el objeto del presente Informe.

1.3 Las Directrices Técnicas a que debía ajustarse esta fiscalización fueron establecidas por acuerdo del Pleno del Tribunal de 23 de febrero de 2000.

B. Descripción, naturaleza jurídica y normativa de la Entidad fiscalizada

1.4 La Disposición adicional undécima de la Ley 6/1997, de Organización y Funcionamiento de la Administración del Estado (LOFAGE), transformó el entonces existente Organismo autónomo Correos y Telégrafos en una Entidad pública empresarial. Los Estatutos de la nueva Entidad fueron aprobados por el Real Decreto 176/1998, de 16 de febrero, cuya Disposición adicional primera establecía que la constitución efectiva de aquélla se produciría a la entrada en vigor del mismo.

1.5 De acuerdo con lo señalado en el punto anterior, el 28 de mayo de 1998, fecha en la que se suscribió el contrato de arrendamiento objeto del presente Informe, Correos y Telégrafos estaba ya formalmente constituido como Entidad pública empresarial y some-

tido, en consecuencia, al régimen jurídico contemplado en la LOFAGE y el Real Decreto 176/1998.

1.6 Por lo que se refiere al régimen de contratación de Correos y Telégrafos, tanto la Disposición adicional undécima de la LOFAGE como el artículo 4 de los Estatutos de la Entidad se remiten a lo previsto en el artículo 99 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991. Esta norma señalaba que la contratación de la Entidad se desarrollaría en régimen de derecho privado y se ajustaría a los principios de publicidad, concurrencia, salvaguarda del interés de la Entidad y homogeneización de comportamientos en el sector público establecidos en la legislación de contratos del Estado.

C. Objetivos, ámbito temporal y limitaciones de la fiscalización

Objetivos.

1.7 La fiscalización se ha desarrollado de acuerdo con los objetivos fijados en las Directrices Técnicas, que son los siguientes:

a) Verificar si la Entidad ha seguido en la tramitación del contrato de arrendamiento las normas que le son aplicables.

b) Evaluar si el coste de la operación se adecua a las necesidades de la Entidad y se encuentra dentro de los márgenes habituales para este tipo de operaciones en el mercado inmobiliario.

Ámbito temporal.

1.8 La presente fiscalización tiene por objeto analizar una operación concreta de arrendamiento. Por este motivo, el ámbito temporal de la misma viene determinado exclusivamente por las circunstancias que concurrían en el momento de celebrarse el contrato, el 28 de mayo de 1998. No obstante, se han examinado también los antecedentes documentales anteriores a esa fecha que sirvieran para fundamentar la referida operación.

Limitaciones.

1.9 La única limitación que ha afectado a las actuaciones fiscalizadoras deriva de la falta de documentación acreditativa de ciertas actuaciones. Así, no le consta al Tribunal que se elaborara un pliego de condiciones del contrato, ni que se efectuara una valoración detallada de las ofertas, ni los criterios aplicados en la selección de las mismas. La falta de constancia de estos extremos, además de haber impedido al Tribunal emitir una opinión sobre la adecuación del alquiler a las necesidades de Correos y Telégrafos, supone un incumplimiento de la normativa aplicable, como se indicará en el punto 2.10 de este Informe.

D. Estructura del Informe y principales conclusiones

1.10 Los resultados de la fiscalización se exponen en el presente Informe distribuidos en los tres apartados que siguen a este primero. En el apartado segundo se realiza un estudio de la tramitación del contrato de arrendamiento. En el apartado tercero se analiza la operación de arrendamiento en función de su coste y de las necesidades de la Entidad. Por último, el apartado cuarto contiene las conclusiones que se derivan de los resultados obtenidos en la fiscalización. Dada la naturaleza de estas actuaciones, centradas en una operación concreta de arrendamiento, el Informe no incorpora el habitual apartado de recomendaciones.

1.11 Con independencia del análisis más minucioso de los resultados de la fiscalización que se presenta en los próximos apartados de este Informe (y, de manera más sistemática, en el apartado IV «Conclusiones»), cabe anticipar aquí una síntesis de los resultados más importantes de las actuaciones realizadas. Éstos son los siguientes:

- a) La Entidad Pública Empresarial Correos y Telégrafos incumplió, en la tramitación del contrato de arrendamiento de su nueva sede central, el principio de publicidad a que debe sujetarse su contratación, así como varios de los preceptos contemplados en sus propias Normas de Contratación de 24 de abril de 1998.
- b) La adjudicación del contrato de la nueva sede no estuvo precedida de un estudio suficientemente detallado de las alternativas existentes al alquiler, ni de las ofertas de arrendamiento presentadas.
- c) El contrato regula de forma incongruente la liquidación por la Entidad de ciertos gastos de mantenimiento del inmueble.

E. Tratamiento de las alegaciones

1.12 De acuerdo con lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, el anteproyecto de Informe fue puesto de manifiesto, para la formulación de alegaciones, al Consejero-Director General de Correos y Telégrafos y a la persona que ocupó ese cargo en el periodo al que se refieren las actuaciones de fiscalización practicadas. Ambos han formulado alegaciones dentro del plazo establecido. Los escritos correspondientes acompañados al Informe.

1.13 El método que se sigue en el Informe para comentar las alegaciones consiste en insertar la opinión del Tribunal respecto de su contenido, a continuación de los párrafos a los que aquellas se refieren, siempre que no consistan en meras afirmaciones de lo señalado en ellos. En los casos en que ha parecido oportuno modificar la redacción, como consecuencia de lo indicado en las alegaciones, se informa de esta circunstancia, bien en el propio texto, bien mediante notas a pie de página.

II. TRAMITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A. Contrato de arrendamiento de la nueva sede central

2.1 El 28 de mayo de 1998, la Entidad Pública Empresarial Correos y Telégrafos suscribió dos contratos con una sociedad privada (denominada en adelante el arrendador). Uno de ellos tenía por objeto el arrendamiento de un edificio que dicha empresa iba a construir en un solar de su propiedad, ubicado en Madrid y adquirido a la Empresa Municipal Campo de las Naciones, S.A. el 16 de octubre de 1997. El otro consistía en una opción de compra sobre ese futuro edificio.

2.2 Según el contrato de arrendamiento, el edificio de oficinas a construir por el arrendador dispondría de 16.615 metros cuadrados alquilables y 248 plazas de aparcamiento. La fecha de entrega se establecía en el 1 de enero de 2000, fijándose una renta mensual de 39.032.582 pesetas (a razón de 2.200 pesetas por metro cuadrado de oficina alquilable y de 10.000 pesetas por cada plaza de aparcamiento). Esta renta se devengaría con la entrega de la posesión del inmueble y se actualizaría anualmente conforme al IPC. Además, cada tres años se procedería a adaptar el alquiler a los precios vigentes en el mercado, de acuerdo con las reglas del propio contrato. La primera adaptación por este concepto se realizaría el 1 de enero de 2002 y las sucesivas en los años 2005, 2008, 2011 y 2014.

2.3 El contrato de opción de compra situó en el 1 de enero de 2005 la fecha para su ejercicio. Asimismo, estableció que el precio base de la compraventa vendría determinado por el valor de mercado en esa fecha (calculado conforme a las reglas que el propio contrato contiene), menos el 15% de las cantidades que Correos hubiese pagado en concepto de renta en los cinco ejercicios anteriores. En una cláusula adicional se estipuló, además, una minoración del precio final de la compraventa en 68 millones de pesetas, para compensar parcialmente el gasto de determinadas obras de adaptación del edificio sufragadas por Correos y Telégrafos.

2.4 Ambos contratos fueron suscritos por el Consejero-Director General de Correos y Telégrafos, quien dio cuenta de ellos al Consejo de Administración de la Entidad al día siguiente de su celebración. Según las actas del Consejo, el asunto relativo a la adquisición o arrendamiento de una nueva sede había sido discutido por dicho órgano en los meses anteriores. En dichas actas consta asimismo que el Consejero-Director General informó al Consejo de sus contactos para localizar un edificio apropiado.

B. Cumplimiento de la normativa de contratación de la Entidad

2.5 En el orden del día de la reunión del Consejo de Administración de Correos y Telégrafos de 24 de

abril de 1998 figuraba como punto 2.º la aprobación de las Normas Generales de Contratación de la Entidad. El texto propuesto fue objeto de debate en algunos de sus extremos y, según figura en el acta de la reunión, se acordó lo siguiente: «Finalmente, el Presidente propone modificar el texto de las Normas propuestas en los puntos conflictivos, concretamente, la norma Tercera y la Cuarta, proponiendo un texto alternativo para ambas. Se compromete a enviar una copia a la mayor brevedad posible a los Consejeros con las modificaciones adoptadas, dándose por aprobadas estas Normas revisadas».

2.6 En la siguiente reunión del Consejo de Administración, celebrada el 29 de mayo de 1998, se adoptó el acuerdo que figura en el punto 6.º del acta, según el cual «Se aprueba la ratificación de las Normas Generales de Contratación de la Entidad Pública Empresarial Correos y Telégrafos, que había sido favorablemente informada por la Comisión Delegada Ejecutiva».

2.7 De lo expuesto en los dos puntos anteriores se deduce que las Normas de Contratación quedaron aprobadas en la reunión del 24 de abril; estando vigentes, por tanto, a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento (28 de mayo). Así se deduce también del documento que lleva por título «Acuerdo de inicio de expediente de contratación», firmado por el Subdirector de Gestión de Compras el 26 de mayo de 1998, donde se afirma: «Ante la necesidad de realizar la contratación de locales que se detalla ¹, y en uso de las atribuciones conferidas por las Normas de Contratación aprobadas por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 24 de abril de 1998, se acuerda la iniciación del oportuno expediente de contratación y la apertura del procedimiento de adjudicación».

Comentarios a las alegaciones: Sobre este particular, las alegaciones afirman, en primer término, que las Normas de Contratación de la Entidad carecen de rango normativo. A este respecto, debe señalarse que, con independencia de que las Normas de Contratación aprobadas por la Entidad no tengan la consideración de normas jurídicas en sentido estricto, no puede deducirse de ello que sean meramente orientativas y no vinculantes para la Entidad. Por el contrario, dichas Normas, tal como se expresa imperativamente en el apartado primero del Acuerdo por el que se aprobaron, «han de observarse en la contratación de la Entidad Pública Empresarial» y son, por tanto, de obligado cumplimiento para la misma. En segundo lugar, las alegaciones interpretan que las Normas no pueden considerarse aprobadas hasta la reunión del Consejo de Administración de 29 de mayo de 1998. Sin embargo, tanto el acta del Consejo de 24 de abril de 1998 (transcrito en el punto 2.5 de este Informe), como los

¹ Se refiere al alquiler del edificio de la sede central.
* Párrafo modificado en función de las alegaciones.

distintos expedientes de contratación examinados en el curso de la fiscalización (y particularmente el del alquiler de la sede central), hacen referencia inequívoca a que tal aprobación se produjo en la reunión del 24 de abril. Fecha en la que el Consejo de Administración no aludió a la necesidad de un posterior trámite de ratificación cuya virtualidad jurídica, en todo caso, no podría ser, lógicamente, la de aprobar unas Normas ya aprobadas. El hecho de que en la portada del ejemplar de las Normas, que se incorpora como Documento número 1 del anexo de alegaciones, figure «mayo 1998» (expresión que, por cierto, no contenía el ejemplar que se suministró al Tribunal en el curso de la fiscalización, cuyo texto normativo, sin embargo, es idéntico) no desmiente la tesis de este Informe puesto que, como puede observarse, todas y cada una de las páginas de que consta el referido texto llevan en su pie de página precisamente la inscripción «ABRIL 1998». Finalmente, las alegaciones señalan que tales Normas no eran aplicables al contrato fiscalizado, ya que consideran que el expediente de contratación se había iniciado en 1997 con determinados contactos informales de la Entidad, destinados a analizar distintas opciones de adquisición o arrendamiento. El Tribunal opina, sin embargo, que la apertura de contactos informales no puede considerarse como un inicio del expediente de contratación. Por el contrario, el inicio tuvo lugar el 26 de mayo de 1998, con el acuerdo de iniciación del «oportuno expediente de contratación» transcrito en este punto 2.7 del Informe.

2.8 A los efectos del análisis del contrato de arrendamiento, las estipulaciones más relevantes de las citadas Normas son las que:

- a) Disponen que los contratos que celebre la Entidad se ajustarán a los respectivos pliegos de condiciones.
- b) Determinan el órgano competente para la aprobación de los distintos contratos. En concreto, para los de arrendamiento cuya renta anual esté cifrada entre 250 y 750 millones de pesetas, como es el caso analizado en este Informe, se atribuye la competencia a la Comisión Delegada.
- c) Establecen, como procedimientos de adjudicación, el concurso y el negociado.
- d) Disponen que el anuncio de contratación se publique, como mínimo, en un periódico de ámbito nacional o provincial y en el Boletín Oficial de Comunicaciones.

2.9 Con carácter previo a la formalización del contrato, Correos y Telégrafos contactó con diversos Organismos públicos y agencias inmobiliarias, manifestándoles su propósito de adquirir o alquilar un edificio para una nueva sede central y recabando las correspondientes ofertas. Estos contactos no cumplen, sin

embargo, las exigencias del principio de publicidad. En efecto, por su propia naturaleza, este principio exige la difusión pública para que la información de que se trate pueda ser conocida por una generalidad de personas; circunstancia que no se garantiza si la información, en lugar de hacerse pública, se restringe a determinadas personas o entidades. Puede concluirse, por tanto, que la Entidad vulneró el principio de publicidad en la tramitación del contrato; principio aplicable a la contratación de Correos según lo expuesto en el punto 1.6 de este Informe. Además, Correos y Telégrafos incumplió lo establecido en las Normas de Contratación, dado que su propósito de contratar el alquiler no fue publicado en un periódico de ámbito nacional o provincial, ni en el Boletín Oficial de Comunicaciones.

Comentarios a las alegaciones: Las alegaciones de la Entidad, remitiéndose a la doctrina de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa (que ha dictaminado que el sometimiento de determinados Entes públicos a los principios de publicidad y concurrencia no está formalmente reglado), consideran válida «la mera concurrencia de ofertas». El Tribunal de Cuentas, sin embargo, no puede admitir esta interpretación. En primer lugar, «la mera concurrencia de ofertas» permitiría entender cumplido el principio de concurrencia, pero no el de publicidad. En segundo lugar, el hecho de que no existan reglas específicas sobre el cumplimiento del principio de publicidad por los Entes públicos no les exime de proceder a algún tipo de difusión pública, aunque no sea en los términos estrictos y con las formalidades concretas contempladas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. La flexibilidad admisible en esta cuestión no puede llegar al extremo de pretender dar por cumplido el principio de publicidad por el hecho de haber establecido contactos con determinados Organismos públicos y con algunas agencias inmobiliarias, solicitándoles información sobre posibles edificios para su sede central. Por otra parte, las propias Normas de Contratación de 24 de abril de 1998, en su apartado III.1, señalan claramente cuáles son los términos en los que tal publicidad debe realizarse.

2.10 Tampoco le consta al Tribunal la existencia de un pliego de condiciones ni de un acuerdo formal de aprobación del contrato de arrendamiento por la Comisión Delegada. En ambos aspectos se incumplieron también, por tanto, las Normas de Contratación de la Entidad.

Comentarios a las alegaciones: Las alegaciones consideran que no era necesario elaborar un pliego de condiciones en el contrato fiscalizado, por dos razones: en primer lugar, porque interpretan que las Normas de Contratación no eran aún aplicables al contrato; y, en segundo lugar, porque, a su juicio, la

contratación de un arrendamiento por la Entidad no genera actos administrativos ni requiere la formación de un expediente administrativo. El Tribunal de Cuentas no puede aceptar estos argumentos de las alegaciones. Respecto a la entrada en vigor de las Normas, la opinión del Tribunal ha sido expuesta en el punto 2.7 de este Informe. En cuanto a la necesidad de un expediente, debe tenerse en cuenta que toda contratación de Correos y Telégrafos, aunque esté sometida al derecho privado, requiere de hecho la realización de una serie de trámites. El conjunto de los mismos integra el expediente del contrato (llámese administrativo o no). Todos los contratos examinados, incluido el relativo al arrendamiento de la sede central, constan de una serie de documentos que constituyen un expediente.

III. COSTE DE LA OPERACIÓN DE ARRENDAMIENTO Y SU ADECUACIÓN A LAS NECESIDADES DE LA ENTIDAD

3.1 El coste para la Entidad del alquiler correspondiente al primer año de arrendamiento (ejercicio de 2000) se cifra en algo más de 543 millones de pesetas (IVA incluido). A este importe habría que añadir otros 849 millones de pesetas abonados por la Entidad por los contratos complementarios de obras de adecuación del edificio a las necesidades de Correos, así como por diversos suministros necesarios para efectuar el traslado desde la anterior sede de la calle de la Aduana y la instalación de la Entidad en el nuevo inmueble.

3.2 Como se ha indicado en el punto 2.4, de las actas del Consejo de Administración se deduce que Correos y Telégrafos se planteó, con carácter previo a la formalización del contrato de arrendamiento, las posibles alternativas de adquirir por compraventa un inmueble o de contratar un alquiler. Sin embargo, no consta que elaborara un estudio económico que razonara las ventajas que para la Entidad podía suponer la alternativa del arrendamiento, que fue la finalmente elegida.

3.3 Tampoco existe constancia de que la Entidad realizase un estudio económico o técnico, con carácter previo a la suscripción de los contratos de arrendamiento y opción de compra, de la posibilidad de adquirir un solar y proceder por sí misma a la construcción de un edificio propio. A estos efectos, sólo consta que, en la reunión del Consejo Rector de 18 de julio de 1997, el Director General del entonces Organismo autónomo informó de que «una posibilidad podría ser adquirir una parcela de las que va a subastar el Ayuntamiento en el Parque Empresarial Juan Carlos I y construir en ella la nueva sede. No debe ocultarse el elevado costo de la operación en razón al precio del suelo». A este respecto, debe señalarse que el arrendador había adquirido el solar sobre el que se construiría la nueva sede de

Correos y Telégrafos² en una subasta de solares convocada por el Ayuntamiento de Madrid, celebrada en julio de 1997. El precio abonado fue de 1.815 millones de pesetas. El presupuesto de construcción del edificio, según consta en la licencia de obras (de 23 de diciembre de 1998), fue de 2.045 millones de pesetas.

3.4 Tampoco constan las razones que aconsejaron a Correos y Telégrafos elegir la oferta presentada por el arrendador entre todas las recibidas. En efecto, como se ha señalado en el punto 2.10, no se elaboró un pliego de condiciones que detallase las características del inmueble que se pretendía alquilar. Por otro lado, no hay constancia de que la Entidad efectuara una valoración lo suficientemente detallada, a juicio del Tribunal, de cada una de las heterogéneas ofertas presentadas ni de los criterios que determinaron la selección de las que finalmente sirvieron de base para adoptar la decisión definitiva. Tampoco consta, por último, que la Entidad realizara, con carácter previo a la formalización del contrato, ningún estudio técnico que valorase las obras necesarias para la adaptación del edificio. Por todas estas razones, el Tribunal no puede emitir un juicio sobre la adecuación del inmueble arrendado a las necesidades de Correos y Telégrafos³.

Comentarios a las alegaciones: Las alegaciones consideran que los estudios realizados con anterioridad a la suscripción del contrato y la valoración realizada de las alternativas y ofertas presentadas fueron suficientes y aportan documentación a este respecto. Esta documentación ya había sido examinada por el Tribunal en el curso de la fiscalización. Examinada de nuevo con motivo del análisis de las alegaciones, el Tribunal mantiene su criterio de que la adquisición o arrendamiento de la nueva sede central, por su envergadura económica y su relevancia para la Entidad, requería un mayor grado de detalle y de profundidad en los análisis efectuados. Por otra parte, aunque de la relación de documentos citados en las alegaciones pudiera deducirse la existencia de diversos y variados informes, lo cierto es que varios de ellos tienen un contenido prácticamente idéntico, con distinto formato o con muy leves variaciones.

3.5 Como se ha indicado en el punto 2.2, las condiciones económicas pactadas en el contrato de arrendamiento fijaban para el año 2000 una renta inicial de 2.200 pesetas por metro cuadrado alquilable. Este Tribunal solicitó al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid información sobre los precios de mercado, tanto de compraventa como de alquiler, de edificios de oficinas situados en el Campo de las Naciones de Madrid, donde se encuentra ubicada la sede arrendada por Correos y Telégrafos. En la con-

testación facilitada por el Colegio se informa que los precios de alquiler de oficinas en el Campo de las Naciones se situaban, en abril de 2000, en 3.000 pesetas mensuales por metro cuadrado. De acuerdo con este dato, la renta inicial pactada en el contrato se situó por debajo de los precios de mercado. En cualquier caso, el sistema de actualización de la renta previsto en el contrato (véase el punto 2.2) situará el precio del alquiler al nivel de mercado.

3.6 Por lo que se refiere a los precios de compraventa, la información del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid situaba el precio de mercado de la zona señalada, en abril de 2000, en torno a las 500.000 pesetas por metro cuadrado (lo que equivale, aproximadamente, a una renta de mercado que se abonase durante catorce años). En cualquier caso, como se ha indicado en el punto 3.2, no consta que la Entidad realizase un estudio económico que razonara las ventajas del arrendamiento frente a la alternativa de adquirir por compraventa un inmueble. Por otra parte, el contrato de opción de compra dispone que, si Correos ejerciese dicha opción, el precio se fijaría de acuerdo con el valor de mercado en esa fecha y descontando el 15% de los importes que la Entidad hubiese abonado en los cinco últimos ejercicios en concepto de renta de alquiler (véase el punto 2.3).

3.7 La cláusula novena del contrato de arrendamiento, que regula las cuestiones relativas a gastos, consumos y suministros, está redactada de un modo incongruente. Sus cinco primeros párrafos determinan la forma en que la parte arrendataria habría de satisfacer dichos gastos a la arrendadora, mientras que el sexto y último párrafo prevé que los servicios que den lugar a dichos gastos sean directamente contratados por la arrendataria. Siendo Correos y Telégrafos la única ocupante del inmueble, el Tribunal opina que el contrato debería haber dispuesto que la tramitación, contratación y abono de los gastos citados a los suministradores correspondiese exclusivamente a la Entidad.

Comentarios a las alegaciones: A juicio de las alegaciones, el último párrafo de la cláusula novena del contrato aclara la situación, de forma que sólo los gastos relativos a mantenimiento e instalaciones de maquinaria, seguros de responsabilidad civil e Impuesto sobre Bienes Inmuebles han sido soportados por el propietario del edificio y repercutidos a Correos. No obstante, el Tribunal debe insistir en que los cinco primeros párrafos de la citada cláusula hacen referencia a la contratación por el arrendador, y posterior repercusión a la Entidad, no sólo de los gastos que se mencionan en las alegaciones, sino también de los correspondientes a limpieza, agua, aire acondicionado, administración o jardinería, entre otros.

3.8 La cláusula decimoprimera del contrato de arrendamiento establece la renuncia de la arrendataria a los derechos de tanteo y retracto. Según las alegacio-

² Se trata del mismo solar al que se refería el Director General de Correos y Telégrafos en la reunión del Consejo Rector de 18 de julio de 1997.

³ Párrafo modificado en función de las alegaciones.

nes, esta renuncia se enmarca en el proceso de negociación del contrato y resulta una contrapartida razonable a la opción de compra reconocida a la parte arrendataria. No obstante, debe señalarse que esta renuncia fue objetada por la Dirección de Finanzas de la Entidad en su informe al borrador de contrato*.

IV. CONCLUSIONES

4.1 Correos y Telégrafos vulneró el principio de publicidad en la tramitación del contrato de arrendamiento objeto del presente Informe. Este principio era vinculante para la Entidad, de acuerdo con lo dispuesto en la LOFAGE y en los Estatutos. La ausencia de difusión pública de la intención de Correos y Telégrafos de contratar el arrendamiento de su nueva sede supuso también un incumplimiento de las Normas de Contratación de la Entidad, aprobadas en abril de 1998 y vigentes en las fechas de tramitación del contrato.

4.2 La Entidad vulneró también lo establecido en las citadas Normas de Contratación por los siguientes motivos:

a) No consta que elaborara un pliego de condiciones detallando las características del inmueble que pretendía alquilar.

b) No consta la existencia de un acuerdo formal de aprobación del contrato por la Comisión Delegada.

4.3 El Tribunal no puede emitir una opinión sobre la adecuación del inmueble arrendado a las necesidades de Correos y Telégrafos. Por una parte, la ausencia de un pliego de condiciones impide conocer con detalle las necesidades concretas de la Entidad. Por otra, no

consta que se efectuase una valoración detallada de las ofertas presentadas y se desconocen los criterios según los cuales se seleccionaron las que sirvieron de base para elegir el inmueble finalmente arrendado. Estas circunstancias impiden al Tribunal emitir un juicio respecto de si la oferta seleccionada presentaba más ventajas para Correos y Telégrafos que las restantes.

4.4 Tampoco consta que la Entidad analizase en detalle otras alternativas al alquiler, como la adquisición de un solar y posterior construcción de un edificio. De igual modo, no consta que la Entidad realizara un estudio económico que razonara las ventajas del arrendamiento frente a la alternativa de adquirir un inmueble por compraventa. Por último, tampoco consta la existencia de ningún estudio técnico que valorase las obras de adaptación del inmueble arrendado, necesarias para proceder a su ocupación.

4.5 La renta inicial pactada en mayo de 1998 para el año 2000 se situó por debajo de los valores de mercado, a juzgar por la información proporcionada al Tribunal por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. El contrato preveía una actualización de la renta conforme al IPC y un procedimiento de adaptación del alquiler al valor de mercado cada tres años.

4.6 A juicio del Tribunal, el contrato regula de forma incongruente la liquidación por la Entidad de los gastos, consumos y suministros asociados a la utilización y el mantenimiento del inmueble. Por otra parte, Correos renunció en el contrato a los derechos de tanteo y retracto*.

Madrid, 27 de septiembre de 2000.—El Presidente,
Ubaldo Nieto de Alba.

* Párrafo modificado en función de las alegaciones.

* Párrafo modificado en función de las alegaciones.