

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HISENDA I RELACIONS EXTERIORS

7477

Resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors per la qual s'autoritza la contractació de l'arrendament per concertació directa del pis ubicat a la plaça del Rosari, 5, segon pis, de Palma (SP 129/2019, AMBDE 3755/2019)

Fets

1. El 13 de maig de 2019, va entrar en la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques l'ofici de la secretària general de la conselleria de Presidència, amb número de registre d'entrada 10382, amb la documentació per tramitar un expedient d'arrendament per concertació directa del pis ubicat a la plaça del Rosari, 5, segon pis, de Palma.

2. Es remeten, adjunts a l'ofici esmentat, els documents següents:

— Informe relatiu a la necessitat de dur a terme l'arrendament per concertació directa de la secretària general, de 10 de maig de 2019, el qual basa la contractació directa en la peculiaritat de la necessitat que s'ha de satisfer (art. 65.2.b de la Llei 6/2001, d'11 d'abril).

— Informe justificatiu de la secretària general de la inclusió d'una clàusula de revisió de preus, de 10 de maig de 2019.

— Informe del preu de mercat del cap del Departament d'Arquitectura, de 6 de maig de 2019. Estableix un preu de lloguer mitjà de 9,45 € (sense IVA) i indica que l'immoble no compleix el que disposa la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

— RF de 13 de maig de 2019.

— Proposta de resolució d'autorització i disposició de la despesa de la secretària general, de 10 de maig de 2019.

— Proposta de la consellera de Presidència que insta l'inici de l'expedient, de 10 de maig de 2019.

— Esborrany del contracte.

— Sol·licitud de documentació a la propietat de 12 d'abril de 2019 i diligència de la cap del Servei d'Assumptes Generals de 15 d'abril de 2019.

— Escrit de la propietat de 30 d'abril de 2019 mitjançant el qual presenta la documentació requerida, un total de 22 annexos: declaració responsable dels tres arrendadors, certificació de no tenir deutes amb la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, DNI, nota simple de l'immoble, escriptura d'acceptació i adjudicació d'herència núm. de protocol 128, escriptura de ratificació núm. 89, certificació cadastral, certificació energètica de 25 d'abril de 2019 i justificant de presentació a la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic el 25 d'abril de 2019, certificat del pagament a l'Agència Tributària de l'IBI (5 d'octubre de 2018) i dels residus sòlids urbans (27 de juliol de 2018).

— Escrit de la propietat de 9 de maig de 2019 mitjançant el qual presenta la documentació requerida, un total de 3 annexos: escriptura de 7 de maig de 2019 de la notària Maria del Pilar Corral García, núm. protocol 765, de poder especial del senyor Arnaldo Casellas Bernat a favor del senyor Carlos Arias Marqués; declaració responsable, i autorització del senyor Arnaldo Casellas Bernat a l'Administració per obtenir les dades relatives al compliment amb l'AEAT i la Seguretat Social.

3. També consta dins l'expedient la documentació següent, rebuda el 15 i el 17 de maig de 2019: certificació de la cap del Departament de la Secretaria de despeses pluriennals de 13 de maig de 2019, sol·licitud d'informe de despeses pluriennals, de 13 de maig de 2019 i l'autorització de despeses pluriennals de 15 de maig de 2019.

4. Mitjançant l'ofici de 20 de maig de 2019, el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va sol·licitar a la secretària general de la Conselleria de Presidència l'esmena de la documentació tramesa següent: l'escriptura de divisió horitzontal de la propietat, el certificat en el qual s'indica que l'immoble compleix els requisits d'accessibilitat expedit per un tècnic competent, l'aportació de la certificació del senyor Hugo Morata Casellas i de la senyora Ana María Casellas García de trobar-se al corrent respecte del pagament de les obligacions tributàries amb l'AEAT i amb la Seguretat Social o autorització a l'Administració per obtenir-les, i l'aportació de la cèdula d'habitabilitat del local per llogar en què consti que l'immoble és adequat a l'objecte del contracte.

5. El 10 de juny de 2019, va entrar per correu electrònic la documentació següent:

— Escriptura de segregació i divisió horitzontal de la finca situada en la plaça del Rosari, 5, de Palma, del notari Alfredo Arturo Lorenzo Otero, núm. protocol 701, de 4 de setembre de 1984.





- Informe resum de les implicacions tècniques i econòmiques de plantejar la realització d'una rampa interior per aconseguir l'accés accessible a l'edifici ubicat a la plaça del Rosari, 5, de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de 8 de març de 2018.
- Declaració responsable d'inici i exercici d'activitat permanent menor que no requereix permís d'instal·lació de 18 de gener de 2019, i autoliquidació.
- Correu electrònic de 12 de febrer de 2019 de la Direcció General d'Arquitectura a la Conselleria de Presidència sobre la visita el 6 de febrer de 2019 al local per llogar juntament amb la tècnica d'Activitats Classificades de l'Ajuntament de Palma.
- Notes sobre l'adaptació del bany en el 2n pis, de la cap del Departament d'Assumptes Generals i Coordinació Tècnica de 6 de juny de 2019, el qual conclou:
 - (...) es considera necessari llogar el 2n pis (...) que s'ha d'entendre com una ampliació de les dependències de l'Advocacia i ha de ser tractat com un immoble que es connecta i s'integra dins aquestes compartint els serveis comuns i no com un immoble aïllat.
- Autoritzacions de la senyora Ana Maria Casellas García i del senyor Hugo Morata Casellas sense indicar el que s'autoritza.
- Cèdula d'habitabilitat del local de referència emesa pel Consell de Mallorca el 6 de juny de 2019, i en la qual consta que la destinació és oficines.

6. L'11 de juny de 2019, el cap de la Secció IV del Servei de Patrimoni va emetre un informe desfavorable pels motius següents:

1. No complir els requisits d'accessibilitat.
2. Considerar que la justificació de la inclusió d'una clàusula de revisió de preus en el contracte no està suficientment acreditada.

Cal aclarir que l'emissió d'aquest informe per part del Servei de Patrimoni és preceptiva però no vinculant, de manera que els òrgans de decisió poden manifestar-se i actuar en sentit contrari.

7. El 17 de juny de 2019 (registre de sortida núm. L15S7269) es va enviar la documentació de l'expedient d'arrendament per concertació directa a la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a la seva fiscalització (entrada de 18 de juny de 2019).

8. Quant al requisit d'accessibilitat, el 13 de juny de 2019 (registre de sortida L15S7249, de 17 de juny) es va emetre un ofici cap a la Conselleria de Presidència sol·licitant:

(...) el compromís ferm de la Direcció General de l'Advocacia i de la Conselleria a la qual hi està adscrita de solucionar en un termini determinat i prudent la qüestió de l'accessibilitat del local de referència i dels locals que ocupa actualment la Direcció General de l'Advocacia, fent que sí compleixi la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

9. Aquest ofici va obtenir contestació el 21 de juny de 2019 (núm. registre 14859), la qual es va trametre a la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a la seva fiscalització (registre de sortida L15S7541, de 26 de juny), juntament amb la documentació prèviament tramesa (registre d'entrada a la Intervenció General, de 27 de juny de 2019).

10. El 2 de juliol de 2019 va tenir entrada a la Conselleria de Presidència l'informe de fiscalització prèvia, de 26 de juny, amb sentit desfavorable. De les objeccions exposades, en destaca la quarta: "consta a l'expedient informe desfavorable de la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni sobre la inclusió d'una clàusula de revisió de preus en el contracte d'arrendament. Tenint en compte l'article 4.6 de la Llei 2/2015, han de quedar acreditades les circumstàncies excepcionals que fan possible la incorporació de la clàusula de revisió periòdica i predeterminada per a la renda".

11. Per tal de donar de resposta a aquesta objecció i a la resta, es va trametre nova documentació a la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a la seva fiscalització (registre de sortida, L15S8060, de 9 de juliol).

12. Atès que l'anterior informe de fiscalització disconforme té data de 26 de juny de 2019 i no fa esment en cap de les objeccions ni de les observacions sobre l'incompliment del requisit d'accessibilitat, i atès que l'escrit esmentat en el punt vuitè d'aquesta resolució va tenir entrada en el registre de la Intervenció el 27 de juny, la nova documentació s'acompanya d'un ofici del director general del Tresor i Patrimoni, de 8 de juliol de 2019, en què s'indica el següent:

(...) crida l'atenció que l'informe de fiscalització prèvia no faci cap consideració en relació amb el requisit d'accessibilitat a l'immoble que es pretén arrendar, atesa la disconformitat expressada sobre aquest assumpte per part del Departament d'Arquitectura quan manifesta en l'informe d'adequació de la renda al preu de mercat que "l'immoble no compleix la Llei 8/2017", i que "s'informa desfavorablement sobre el compliment de la Llei 8/2017".

13. El 12 de juliol de 2019 (registre d'entrada núm. L15E16572, de 18 de juliol) la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears va emetre informe favorable a l'arrendament per concertació directa del pis ubicat a la Plaça Rosari amb el següent aclariment:

En relació a la consideració manifestada en el paràgraf final de l'escrit del director general del Tresor i Patrimoni, cal manifestar que, tal com s'expressa en el primer paràgraf d'aquest informe, la fiscalització d'aquest expedient s'ha limitat exclusivament a verificar els aspectes que han de ser objecte de comprovació en la fiscalització prèvia limitada, segons l'Acord del Consell de Govern de 12 de juliol de 2013, punt 1





(aspectes generals) i 2.1.2 b) (arrendament directe), i el que, realment, sí crida l'atenció, és que la direcció general competent en matèria de patrimoni dicti proposta de resolució, per la qual s'aprova i s'autoritza la contractació del present arrendament, tot i que a la mateixa proposta consta en el fet 6 l'emissió d'informe desfavorable del propi Servei de Patrimoni.

Fonaments de dret

1. Els articles 65 i següents de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, que regulen els arrendaments d'immobles a favor de la Comunitat Autònoma, i el 87.i), que atribueix al conseller o consellera competent en matèria de patrimoni la tramitació i l'aprovació dels arrendaments de béns immobles.
2. Els articles 131 i següents del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el reglament de desplegament de la Llei 6/2001.
3. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
4. La Llei 2/2015, de 30 de març de desindexació de l'economia espanyola.
5. La Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.
6. El Decret 10/2019, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el nomenament dels membres del Govern de les Illes Balears (BOIB núm. 88, de 3 de juliol).
7. El Decret 12/2019, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 88, de 3 de juliol).
8. El Decret 51/2019, de 5 de juliol, pel qual es nomena el director general del Tresor i Patrimoni de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 91, de 6 de juliol).

Per tot això, dicta la següent

RESOLUCIÓ

1. Autoritzar la contractació, de manera directa, de l'arrendament del pis ubicat a la plaça del Rosari, 5, segon pis, de Palma amb el senyor Arnaldo Casellas Bernat, DNI ***10 70**; el senyor Hugo Morata Casellas, DNI ***04 70**, i la senyora Ana María Casellas García, DNI ***35 84** com a part arrendadora, i la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, com a part arrendatària.

Les característiques registrals i cadastrals de l'immoble objecte d'arrendament són les següents:

Finca registral núm. 13069, IDIFUR 07042000905803 i referència cadastral 9902712DD6890D0031WL.

La finca oferta té una superfície d'uns 200 m².

Està descrita en els llibres del Registre de la Propietat de Palma núm. 3 en els termes següents: “Urbana, número cinco de orden de un edificio situado en Palma, con fachada a la plaza del Rosario y a la calle Lugo, —hoy plaza del Rosari número 5—, consistente en local de planta de piso segundo. Ocupa una superficie de unos doscientos metros cuadrados...”

Titularitat:

- El senyor Arnaldo Casellas Bernat 100 % del dret d'usdefruit amb caràcter privatiu.
- El senyor Hugo Morata Casellas 100 % de la nua propietat amb caràcter privatiu.

Càrregues:

- Censos dels qual no consta el dia de pagament.
- Dret d'usdefruit temporal i expectant a favor de la senyora Ana María Casellas García per temps de quinze anys una vegada s'hagi extingit el dret d'usdefruit del senyor Arnaldo Casellas Bernat.

2. Establir que el contracte tindrà una duració de deu anys comptadors des del dia de la formalització del contracte, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a la part arrendatària.

Transcorregut el termini inicial, el contracte d'arrendament es podrà prorrogar tàcitament per períodes d'un any, si no hi ha un preavís en sentit contrari, comunicat per qualsevol de les parts signants del contracte amb dos mesos d'antelació a la finalització del contracte o de la pròrroga respectiva.

La part arrendatària pot, en qualsevol moment, donar per acabat l'arrendament, sempre que ho hagi notificat a la part arrendadora amb un mínim de dos mesos d'antelació. Així mateix, la part arrendatària no haurà d'assumir cap cost addicional per la resolució d'aquest contracte.

3. Disposar que la renda pactada és de 2.202,20 € mensuals, amb l'IVA inclòs. Aquesta quantia s'ha de pagar per mensualitats anticipades dins dels set primers dies de cada mes per transferència bancària a l'entitat que la part arrendadora designi.

La renda es revisarà de conformitat amb el que estableix el contracte d'arrendament d'acord amb l'article 4.6 de la Llei 2/2015, de la forma següent:

- Les parts pacten, prèvia justificació econòmica, un règim de revisió periòdica i predeterminada que s'aplicarà anualment a la renda pactada en el contracte, i sempre sobre la darrera renda revisada.
- En conseqüència, s'acorda que una vegada transcorregut el període d'un any del contracte s'iniciarà, a instància de qualsevol dels contractants, un procediment per a la revisió de la renda.
- L'índex de referència per a la revisió de la renda serà la variació anual de l'índex de preus del lloguer d'oficines, en l'àmbit autonòmic, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, que s'aplicarà en cada aniversari del contracte sobre la darrera renda revisada.
- De conformitat amb la disposició transitòria de la Llei 2/2015, fins que es publiqui l'índex de lloguer d'oficines que preveu l'article 4.6 de la Llei, s'aplicarà l'índex de preus de lloguer de l'habitatge de l'índex de preus de consum de l'Institut Nacional d'Estadística, en l'àmbit provincial.
- En cap cas la demora en l'aplicació de la revisió suposarà la renúncia o la caducitat de la revisió de preus.

4. Posar el local objecte d'aquest arrendament a disposició de la Conselleria de Presidència. Per fer-ho, s'han d'adoptar totes les mesures que calguin per tal d'administrar i de mantenir l'immoble en condicions de servir sempre a la finalitat a què es destini de conformitat amb la normativa vigent.

5. Establir que la despesa total prevista per a aquest arrendament és de 264.264,00 €, IVA inclòs, i, per tant, està subjecte a la fiscalització prèvia favorable de la Intervenció General; tindrà caràcter pluriennal i anirà a càrrec de la partida pressupostària 11201 121B01 20200 00 dels pressuposts generals de la Comunitat Autònoma.

6. Anotar les característiques d'aquest arrendament en l'Inventari General de Béns i Drets de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

7. Notificar aquesta Resolució a les parts interessades i publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* les característiques principals d'aquest arrendament.

Palma, 22 de juliol de 2019

La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors
Rosario Sánchez Grau

