

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y RELACIONES EXTERIORES

7477

Resolución de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores por la que se autoriza la contratación del arrendamiento por concertación directa del piso ubicado a la plaza del Rosario, 5, segundo piso, de Palma (SP 129/2019, AMBDE 3755/2019)

Hechos

1. El 13 de mayo de 2019, entró en la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas el oficio de la secretaria general de la consejería de Presidencia, con número de registro de entrada 10382, con la documentación para tramitar un expediente de arrendamiento por concertación directa del piso ubicado en la plaza del Rosario, 5, segundo piso, de Palma.

2. Se remiten, adjuntos al oficio mencionado, los siguientes documentos:

— Informe relativo a la necesidad de llevar a cabo el arrendamiento por concertación directa de la secretaria general, de 10 de mayo de 2019, el cual basa la contratación directa en la peculiaridad de la necesidad que debe satisfacerse (art. 65.2.b de la Ley 6/2001, de 11 de abril).

— Informe justificativo de la secretaria general de la inclusión de una cláusula de revisión de precios, de 10 de mayo de 2019.

— Informe del precio de mercado del jefe del Departamento de Arquitectura, de 6 de mayo de 2019. Establece un precio de alquiler medio de 9,45 € (sin IVA) e indica que el inmueble no cumple lo dispuesto en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears.

— RF de 13 de mayo de 2019.

— Propuesta de resolución de autorización y disposición del gasto de la secretaria general, de 10 de mayo de 2019.

— Propuesta de la consejera de Presidencia que insta el inicio del expediente, de 10 de mayo de 2019.

— Borrador del contrato.

— Solicitud de documentación a la propiedad de 12 de abril de 2019 y diligencia de la jefa del Servicio de Asuntos Generales de 15 de abril de 2019.

— Escrito de la propiedad de 30 de abril de 2019 mediante el cual presenta la documentación requerida, un total de 22 anexos: declaración responsable de los tres arrendadores, certificación de no tener deudas con la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, DNI, nota simple del inmueble, escritura de aceptación y adjudicación de herencia núm. de protocolo 128, escritura de ratificación núm. 89, certificación catastral, certificación energética de 25 de abril de 2019 y justificante de presentación a la Dirección General de Energía y Cambio Climático el 25 de abril de 2019, certificado del pago a la Agencia Tributaria del IBI (5 de octubre de 2018) y de los residuos sólidos urbanos (27 de julio de 2018).

— Escrito de la propiedad de 9 de mayo de 2019 mediante el que presenta la documentación requerida, un total de 3 anexos: escritura de 7 de mayo de 2019 de la notaria María de Pilar Corral García, núm. protocolo 765, de poder especial del señor Arnaldo Casellas Bernat a favor del señor Carlos Arias Marcara; declaración responsable, y autorización del señor Arnaldo Casellas Bernat a la Administración para obtener los datos relativos al cumplimiento con la AEAT y la Seguridad Social.

3. También consta dentro del expediente la siguiente documentación, recibida el 15 y el 17 de mayo de 2019: certificación de la jefa del Departamento de la Secretaría de gastos plurianuales de 13 de mayo de 2019, solicitud de informe de gastos plurianuales, de 13 de mayo de 2019 y la autorización de gastos plurianuales de 15 de mayo de 2019.

4. Mediante el oficio de 20 de mayo de 2019, el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio solicitó a la secretaria general de la Consejería de Presidencia la rectificación de la siguiente documentación enviada: la escritura de división horizontal de la propiedad, el certificado en el que se indica que el inmueble cumple los requisitos de accesibilidad expedido por un técnico competente, la aportación de la certificación del señor Hugo Morata Casellas y de la señora Ana María Casellas García de encontrarse al corriente de respecto del pago de las obligaciones tributarias con la AEAT y con la Seguridad Social o autorización a la Administración para obtenerlas, y la aportación de la cédula de habitabilidad del local para alquilar en la que conste que el inmueble es adecuado al objeto del contrato.

5. El 10 de junio de 2019, entró por correo electrónico la siguiente documentación:

— Escritura de segregación y división horizontal de la finca situada en la plaza del Rosario, 5, de Palma, del notario Alfredo Arturo Lorenzo Otero, núm. protocolo 701, de 4 de septiembre de 1984.



- Informe resumen de las implicaciones técnicas y económicas de plantear la realización de una rampa interior para conseguir el acceso accesible al edificio ubicado en la plaza del Rosario, 5, de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de 8 de marzo de 2018.
- Declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad permanente menor que no requiere permiso de instalación de 18 de enero de 2019, y autoliquidación.
- Correo electrónico de 12 de febrero de 2019 de la Dirección General de Arquitectura a la Consejería de Presidencia sobre la visita el 6 de febrero de 2019 al local para alquilar junto con la técnica de Actividades Clasificadas del Ayuntamiento de Palma.
- Notas sobre la adaptación del baño en el 2º piso, de la jefa del Departamento de Asuntos Generales y Coordinación Técnica de 6 de junio de 2019, el cual concluye:

(...) 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.

- Autorizaciones de la señora Ana María Casellas García y del señor Hugo Morata Casellas sin indicar lo que se autoriza.
- Cédula de habitabilidad del local de referencia emitida por el Consell de Mallorca el 6 de junio de 2019, y en la que consta que el destino es oficinas.

6. El 11 de junio de 2019, el jefe de la Sección IV del Servicio de Patrimonio emitió un informe desfavorable por los siguientes motivos:

1. No cumplir los requisitos de accesibilidad.
2. Considerar que la justificación de la inclusión de una cláusula de revisión de precios en el contrato no está suficientemente acreditada.

Cabe aclarar que la emisión de este informe por parte del Servicio de Patrimonio es preceptiva pero no vinculante, de forma que los órganos de decisión pueden manifestarse y actuar en sentido contrario.

7. El 17 de junio de 2019 (registro de salida núm. L15S7269) se envió la documentación del expediente de arrendamiento por concertación directa a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para su fiscalización (entrada de 18 de junio de 2019).

8. En cuanto al requisito de accesibilidad, el 13 de junio de 2019 (registro de salida L15S7249, de 17 de junio) se emitió un oficio hacia la Consejería de Presidencia solicitando:

(...) 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. Este oficio obtuvo contestación el 21 de junio de 2019 (núm. registro 14859), la cual se envió a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para su fiscalización (registro de salida L15S7541, de 26 de junio), junto con la documentación previamente enviada (registro de entrada a la Intervención General, de 27 de junio de 2019).

10. El 2 de julio de 2019 tuvo entrada en la Consejería de Presidencia el informe de fiscalización previa, de 26 de junio, con sentido desfavorable. De las objeciones expuestas, destaca la cuarta: “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. Para dar de respuesta a esta objeción y al resto, se envió nueva documentación a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para su fiscalización (registro de salida, L15S8060, de 9 de julio).

12. Dado que el anterior informe de fiscalización disconforme tiene fecha de 26 de junio de 2019 y no hace mención en ninguna de las objeciones ni de las observaciones sobre el incumplimiento del requisito de accesibilidad, y dado que el escrito mencionado en el punto octavo de esta resolución tuvo entrada en el registro de la Intervención el 27 de junio, la nueva documentación se acompaña de un oficio del director general del Tesoro y Patrimonio, de 8 de julio de 2019, en el que se indica lo siguiente:

(...) 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 julio de 2019 (registro de entrada núm. L15E16572, de 18 de julio) la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears emitió informe favorable al arrendamiento por concertación directa del piso ubicado a la Plaza Rosario con la siguiente aclaración:

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.

Fundamentos de derecho

1. Los artículos 65 y siguientes de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, que regulan los arrendamientos de inmuebles a favor de la Comunidad Autónoma, y el 87.i), que atribuye al consejero o consejera competente en materia de patrimonio la tramitación y la aprobación de los arrendamientos de bienes inmuebles.
2. Los artículos 131 y siguientes del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 6 /2001.
3. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
4. La Ley 2/2015, de 30 de marzo de desindexación de la economía española.
5. La Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears.
6. El Decreto 10/2019, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se dispone el nombramiento de los miembros de Gobierno de las Illes Balears (BOIB núm. 88, de 3 de julio).
7. El Decreto 12/2019, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 88, de 3 de julio).
8. El Decreto 51/2019, de 5 de julio, por el que se nombra al director general del Tesoro y Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 91, de 6 de julio).

Por todo ello, dicto la siguiente

RESOLUCIÓN

1. Autorizar la contratación, de manera directa, del arrendamiento del piso ubicado en la plaza del Rosario, 5, segundo piso, de Palma con el señor Arnaldo Casellas Bernat, DNI ***10 70**; el señor Hugo Morata Casellas, DNI ***04 70**, y la señora Ana María Casellas García, DNI ***35 84** como parte arrendadora, y la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, como parte arrendataria.

Las características registrales y catastrales del inmueble objeto de arrendamiento son las siguientes:

Finca registral núm. 13069, IDIFUR 07042000905803 y referencia catastral 9902712DD6890D0031WL.

La finca ofrecida tiene una superficie de unos 200 m².

Está descrita en los libros del Registro de la Propiedad de Palma núm. 3 en los términos siguientes: “Urbana, número cinco de orden de un edificio situado en Palma, con fachada a la plaza del Rosario y a la calle Lugo, —hoy plaça del Rosari número 5—, consistente en local de planta de piso segundo. Ocupa una superficie de unos doscientos metros cuadrados...”

Titularidad:

- El señor Arnaldo Casellas Bernat 100 % del derecho de usufructo con carácter privativo.
- El señor Hugo Morata Casellas 100 % de la nuda propiedad con carácter privativo.

Cargas:

- Censos de los cuales no consta el día de pago.

— Derecho de usufructo temporal y expectante a favor de la señora Ana María Casellas García por tiempo de quince años una vez que se haya extinguido el derecho de usufructo del señor Arnaldo Casellas Bernat.

2. Establecer que el contrato tendrá una duración de diez años a contar desde el día de la formalización del contrato, de manera obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la parte arrendataria.

Transcurrido el plazo inicial, el contrato de arrendamiento se podrá prorrogar tácitamente por períodos de un año, si no hay un preaviso en sentido contrario, comunicado por cualquiera de las partes firmantes del contrato con dos meses de antelación a la finalización del contrato o de la prórroga respectiva.

La parte arrendataria puede, en cualquier momento, dar por acabado el arrendamiento, siempre que lo haya notificado a la parte arrendadora con un mínimo de dos meses de antelación. Asimismo, la parte arrendataria no tendrá que asumir ningún coste adicional por la resolución de este contrato.

3. Disponer que la renta pactada es de 2.202,20 € mensuales, con el IVA incluido. Esta cuantía debe pagarse por mensualidades anticipadas dentro de los siete primeros días de cada mes por transferencia bancaria a la entidad que la parte arrendadora designe.

La renta se revisará en conformidad lo establecido en el contrato de arrendamiento de acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de la siguiente forma:

— Las partes pactan, previa justificación económica, un régimen de revisión periódica y predeterminada que se aplicará anualmente a la renta pactada en el contrato, y siempre sobre la última renta revisada.

— En consecuencia, se acuerda que una vez transcurrido el periodo de un año del contrato se iniciará, a instancia de cualquiera de los contratantes, un procedimiento para la revisión de la renta.

— El índice de referencia para la revisión de la renta será la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, en el ámbito autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, que se aplicará en cada aniversario del contrato sobre la última renta revisada.

— De conformidad con la disposición transitoria de la Ley 2/2015, hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas previsto en el artículo 4.6 de la Ley, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del índice de precios de consumo del Instituto Nacional de Estadística, en el ámbito provincial.

— En ningún caso la demora en la aplicación de la revisión supondrá la renuncia o la caducidad de la revisión de precios.

4. Poner el local objeto de este arrendamiento a disposición de la Consejería de Presidencia. Para hacerlo, deben adoptarse todas las medidas que hagan falta para administrar y mantener el inmueble en condiciones de servir siempre a la finalidad a la que se destine de conformidad con la normativa vigente.

5. Establecer que el gasto total previsto para este arrendamiento es de 264.264,00 €, IVA incluido, y, por lo tanto, está sujeto a la fiscalización previa favorable de la Intervención General; tendrá carácter plurianual e irá a cargo de la partida presupuestaria 11201 121B01 20200 00 de los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma.

6. Anotar las características de este arrendamiento en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

7. Notificar esta Resolución a las partes interesadas y publicar en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* las características principales de este arrendamiento.

Palma, 22 de julio de 2019

La consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores
Rosario Sánchez Grau

