

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

1693

Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas por la cual se declara desierto el arrendamiento, mediante concurso, de un inmueble en el municipio de Palma para alojar la sede de la Oficina de Defensa de los Derechos del Menor (ODDM), (DGTFPP 241/2018 PATRIM, AMBDE 7835/2018)

Hechos

1. El 8 de noviembre de 2018, tuvo entrada en la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas (registro de entrada nº 22881), el oficio de 6 de noviembre de 2018 de la secretaria general de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación, acompañado con documentación para tramitar un expediente de arrendamiento, mediante concurso público, de un inmueble en el municipio de Palma para alojar la sede de la Oficina de Defensa de los Derechos del Menor (ODDM).

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

- Informe justificativo de necesidad del arrendamiento del director de la Oficina de Defensa de Derechos del Menor, de 25 de octubre de 2018.
- RF, de 29 de octubre de 2018.
- Informe de media muestral, de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de 9 de agosto de 2018.
- Informe relativo al precio del expediente de arrendamiento de la jefa de departamento de Asuntos Generales de 15 de octubre de 2018.
- Resolución de inicio del expediente AMBDE 7835/2018, anticipado de gasto, de 30 de octubre de 2018.
- Propuesta de la consejera de Servicios Sociales y Cooperación de inicio del expediente de arrendamiento, por concurso, de 31 de octubre de 2018.
- Propuesta de Resolución de autorización del gasto del director de la Oficina de Defensa de Derechos del Menor de 6 de noviembre de 2018.
- Certificación de UGE de crédito adecuado y suficiente para atender a los gastos de 30 de octubre de 2018.
- Los pliegos de condiciones particulares y el de prescripciones técnicas que tienen que regir el concurso y diligencia de elaboración.

3. El 31 de octubre de 2018, la secretaria general, por delegación de la consejera de Servicios Sociales y Cooperación, resolvió instar a la consejera competente en materia de patrimonio para que ordenara el inicio del expediente para el arrendamiento, mediante concurso, de un inmueble en el municipio de Palma para alojar la sede de la Oficina de Defensa de los Derechos del Menor (ODDM).

4. El 20 de noviembre de 2018, se dictó Resolución de inicio de este expediente.

5. También consta dentro del expediente la autorización de gastos plurianuales, de 8 de noviembre de 2018; la certificación de gastos plurianuales comprometida, de 31 de octubre de 2018, y el borrador del contrato de arrendamiento.

6. El 22 de noviembre de 2018, se solicitó informe jurídico de los pliegos, al Departamento Jurídico y Administrativo de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

7. El día 28 de noviembre de 2018, el Departamento Jurídico Administrativo de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas evacuó informe respecto del pliego de condiciones particulares, del pliego de prescripciones técnicas y del modelo de oferta económica del contrato de referencia, en el cual hace las observaciones y concluye lo siguiente:

Ahora bien, se hacen las sugerencias siguientes:

a) La cláusula 2.2.2 del pliego de condiciones particulares dispone que se tienen que considerar incluidos en el precio "(...) expresamente los gastos de comunidad extraordinarios, si hay (...)", es decir, estos gastos los tiene que pagar indirectamente la parte arrendataria.

Con respecto a los gastos de comunidad ordinarios, la cláusula 6.2.4 (pagos) del pliego mencionado incluye en la letra c como gastos a cargo de la parte arrendataria los gastos de comunidad ordinarios, de manera que estos gastos se abonan por la parte arrendataria como gasto aparte.





A partir de la observación sobre los gastos de comunidad hecha en el informe de este Departamento Jurídico y Administrativo de 12 de noviembre de 2018 (relativo a los borradores del pliego de condiciones particulares y del pliego de prescripciones técnicas para contratar el arrendamiento de un inmueble para ubicar las), se sugiere analizar la conveniencia para los presentes pliegos (y también para futuros pliegos) que los gastos de comunidad sean a cargo de la parte arrendadora.

Por otra parte, en la cláusula 6.2.3 del pliego mencionado incluye en la letra b como gastos a cargo de la parte arrendadora los tributos relacionados con la propiedad del inmueble arrendado. Se sugiere añadir una mención expresa al impuesto de bienes inmuebles (IBI) ya que está vinculado con la propiedad del inmueble, de manera que se propone la redacción siguiente para la letra b de la cláusula 6.2.3

b) Los tributos relacionados con la propiedad del inmueble arrendado, incluido el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

c) En el epígrafe del apartado 6 del pliego de prescripciones técnicas se sugiere eliminar el término repetido “EL INMUEBLE”.

Conclusión

Por todo eso, informo favorablemente los borradores del pliego de condiciones particulares y del pliego de prescripciones técnicas particulares para contratar el arrendamiento de un inmueble en el municipio de Palma para ubicar la sede de la Oficina de Defensa de Derechos del Menor (ODDM) (exp. DGTPFP 241/2018 PATRIM, AMBDE 7835/2018), dado que, en general, contienen los aspectos que establece el artículo 84 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, sin perjuicio de tener en cuenta las observaciones indicadas en la consideración jurídica 4 de este informe.

8. El informe jurídico de 28 de noviembre de 2018 se ha enviado, por correo electrónico, a la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación, promotora del expediente, con la finalidad de llevar a cabo las modificaciones correspondientes.

9. No obstante el informe jurídico mencionado, la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, de 24 de noviembre, regula los arrendamientos para el uso distinto del de vivienda en el artículo 4.1 y 3), el artículo 30 y el artículo 21.1, 3 y 4).

Del texto de los artículos mencionados, se deduce que las reparaciones/gastos llamadas extraordinarias siempre son a cargo del arrendador. Por ejemplo, la sustitución del ascensor o la reparación de la estructura de la vivienda.

Por otra parte, los gastos correspondientes a las pequeñas reparaciones que son fruto del uso y el desgaste ordinario del inmueble arrendado corresponden al arrendatario.

Esta distinción y reparto de gastos es la que consta transcrita en los apartados 6.2.3 y 6.2.4 del Pliego de Condiciones particulares (PCP).

Por todo eso, hay que concluir que la distinción y el reparto de los gastos recogidos en el PCP del expediente es adecuado a derecho.

10. El 7 de diciembre de 2018, el jefe de la Sección IV del Servicio de Patrimonio emitió informe favorable en relación con el expediente de referencia.

11. El 7 de diciembre de 2018, el Servicio de Patrimonio recibió la documentación enmendada para enviar a la Intervención. El 11 de diciembre de 2018, se envió la documentación correspondiente a la Intervención General para la fiscalización previa del expediente.

12. El 27 de diciembre de 2018, la Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears emitió un informe favorable de fiscalización previa limitada.

13. El 28 de diciembre de 2018, la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas aprobó el expediente y los pliegos, y acordó la apertura del procedimiento de concurso público de referencia.

14. El anuncio de licitación del expediente de referencia se publicó en el BOIB núm. 5 de 10 de enero de 2019, estableciendo un plazo de presentación de plicas de un mes a contar a partir del día siguiente de la publicación, acabando el plazo establecido para esta licitación día 11 de febrero de 2018, y no se ha presentado ninguna proposición.

15. El 18 de febrero de 2019, la Mesa de Contratación se reunió con la finalidad de constituirse y calificar la documentación entregada en los sobres A y B de las empresas presentadas a la licitación. Y como no se presentó ningún licitador, la Mesa tomó el acuerdo siguiente:

Declarar desierto el arrendamiento, mediante concurso, de un inmueble en el municipio de Palma para alojar la sede de la Oficina de Defensa de los Derechos del Menor (ODDM) DGTPFP 241/2018 PATRIM, AMBDE 7835/2018.



**Fundamentos de derecho**

1. El artículo 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 artículo 87, que atribuye al consejero 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 cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001.
3. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
4. El Decreto 8/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se determina la composición del Gobierno y se establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 97, de 2 de julio).
5. El Decreto 9/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se dispone el nombramiento de los miembros del Gobierno de las Illes Balears (BOIB nº 97, de 2 de julio).
6. El Decreto 24/2015, de 7 de agosto, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual 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. 120, de 8 de agosto).
7. El Decreto 49/2016, de 22 de julio, por el cual se nombra el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 93, de 23 de julio).
8. Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas, de 18 de diciembre de 2015, por la cual se modifica la Resolución, de 7 de julio de 2015, de delegación de competencias y de delegación de firma en determinados órganos de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, de otras consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de la Agencia Tributaria de las Illes Balears y del Servicio de Salud de las Illes Balears, y de suplencia de los órganos directivos de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en la cual se indica:

1. Añadir un nuevo punto, el 4º, a la letra *e* del apartado 2 de la Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas de 7 de julio de 2015 de delegación de [competencias...]

4t. Las resoluciones de inicio de todos los procedimientos administrativos inherentes a la gestión patrimonial de los bienes y los derechos de la Comunidad Autónoma y, en particular, de los relativos a las adquisiciones, las alienaciones, las permutas, los arrendamientos, la aceptación de donaciones, las cesiones gratuitas, las cesiones de uso, las revocaciones de cesiones gratuitas de uso de estos bienes y derechos, las particiones y amojonamientos, la recuperación de la posesión, las concesiones demaniales, las reservas demaniales, la explotación de bienes patrimoniales, las adquisiciones de títulos representativos del capital y el ejercicio de la potestad investigadora.

Del texto se desprende que el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio sólo tiene competencia para iniciar los expedientes, no para cerrarlos o dictar la resolución final que corresponda.

Por todo eso, dicto la siguiente

Resolución

1. Declarar desierto el arrendamiento, mediante concurso, de un inmueble en el municipio de Palma para alojar la sede de la Oficina de Defensa de los Derechos del Menor.
2. Notificar esta Resolución a la secretaria general de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación.
3. Publicar esta Resolución en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Contra esta Resolución —que agota la vía administrativa— se puede interponer un recurso potestativo de reposición ante la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas en el plazo de un mes a partir del día siguiente de haberse publicado en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.



También se puede interponer directamente un recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de haberse publicado la Resolución en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 21 de febrero de 2019

La consejera de Hacienda y Administraciones Públicas

Catalina Cladera i Crespi

