



Destinatario: REAL NUEVO CLUB NAUTICO
Dirección: CALLE ANSELMO PEREZ DE
BRITO, 9
38700 SANTA CRUZ DE LA
PALMA
SANTA CRUZ DE TENERIFE
Núm. notificación: CA/00000110/0001/000037842

NOTIFICACIÓN

Por medio del presente escrito le comunico que el Sr. Presidente ha dictado el siguiente:

DECRETO 2021/7943 de fecha 04/10/2021

Visto el expediente referenciado y atendiendo a los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.- Con la finalización del curso 2020/2021, la Escuela Insular de Música puso de manifiesto las grandes dificultades para albergar alumnos en la sede de Santa Cruz de La Palma, habida cuenta los ratios establecidos con motivo de la pandemia y que a día de hoy se mantienen. En concreto la Escuela requiere **dos aulas** con condiciones de insonorización determinadas que no se encuentren lejos de la sede principal de la Escuela, al objeto de no causar a los alumnos mayores dificultades de acceso de las que ya la propia situación generada por la pandemia les ha causado desde su inicio.

Segundo.- El Real Club Náutico de Santa Cruz de La Palma, según obra en el expediente ha presentado una oferta desglosada de arrendamiento de dos aulas sitas en su sede social en el municipio de Santa Cruz de La Palma, a menos de quinientos metros de la sede de la Escuela de Música y que cumplen con las condiciones para albergar a alumnos establecidas por la Escuela, según los requisitos expuestos en la memoria, y que igualmente obra en el expediente.

Tercero.- El pasado 28 de septiembre se dicta por la Presidencia del Cabildo Insular, providencia al objeto de instar al Servicio de Patrimonio a tramitar una contratación de tipo menor por adjudicación directa y con carácter improrrogable de un arrendamiento de dos aulas concretas en Santa Cruz de La Palma, a favor del Real Club Náutico y al objeto de paliar la situación durante el curso 2021/2022.

Cuarto.- La erupción de un volcán en el municipio de El Paso el pasado 19 de septiembre y las extraordinarias consecuencias de la misma han alterado de forma significativa el normal funcionamiento de la Corporación Insular, postergando las sesiones ordinarias de los órganos de gobierno.

Quinto.- Vista la citada providencia, desde el Servicio de Patrimonio, en aplicación del apartado octavo de las normas en materia de contratación administrativa aprobadas por esta Corporación Insular en sesión ordinaria del Consejo de Gobierno de 24 de abril de 2020, emite informe sobre las prescripciones técnicas que han de cumplir las aulas arrendadas, así como informe propuesta para su adjudicación.

FUNDAMENTOS

- I. Para la adquisición de bienes o derechos la Administración podrá concluir cualesquiera contratos, típicos o atípicos. El **arrendamiento** podrá realizarse mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida, salvo que se acuerde **la adquisición directa por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la adquisición resultante de acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien.**
- II. El contrato que nos ocupa, tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la cual dispone que están excluidos del ámbito de aplicación de la norma, 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
- III. La legislación patrimonial a la que deberemos remitirnos, será la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- IV. De conformidad con el artículo 110.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. No obstante según recuerda el TACP de la Comunidad de Madrid en su Resolución 52/2016 la aplicación de la LCSP requiere la existencia de una laguna o vacío normativo en la legislación patrimonial y que la misma no obedezca a especialidades del régimen jurídico de los contratos sometidos a la misma.
- V. El arrendamiento es una forma de cesión onerosa del uso de bienes, por la que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.543 y siguientes del Código

Civil, una de las partes (propietario del inmueble), se obliga a dar a la otra (Cabildo Insular) el goce o uso de un bien por tiempo determinado y precio cierto.

VI. Adjudicación directa.-

El contrato se adjudicará mediante **adquisición directa**, recayendo en la entidad REAL CLUB NÁUTICO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA , con CIF G3801495-7, de DOS AULAS de 30 y 33 metros cuadrados respectivamente, ubicadas en la Sede Social del mismo sita en la Calle Anselmo Pérez de Brito, Nº 9., detallando a continuación las circunstancias que justifican el procedimiento.

De conformidad con el artículo 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para justificar la adjudicación directa en un contrato de estas características se han de cumplir una serie de premisas.

La Corporación Insular se halla actualmente realizando actuaciones para el traslado de la Escuela Insular de Música a una nueva edificación que se encuentra proyectada, no obstante en tanto en cuanto no se ejecute la obra debe continuar albergando alumnos en su sede actual anexa al Museo Insular (antiguo Convento Franciscano) en Santa Cruz de La Palma.

Con la pandemia mundial declarada a consecuencia del SARS-CoV-2 responsable de la Covid-19, las ratios por clase en todas las instancias de la educación se vieron comprometidos, y la Corporación Insular tuvo como otras instituciones, que reorganizar espacios para mantener en funcionamiento la Escuela Insular de Música, para ello se intentaron varias soluciones que a fecha de hoy, han resultado del todo insuficientes. La urgencia provocada por una situación absolutamente imprevisible continua a nivel educativo en la Escuela Insular de Música, y al menos durante este año mientras la pandemia no se de por finalizada a esta escala, la solución de cara al inmediato comienzo de las clases tras el parón estival es absolutamente ineludible, urgencia determinada igualmente por la necesidad manifiesta y comunicada por la Escuela Insular de Música, de contar con espacio extra para cumplir con las ratios impuestas.

Desde el Servicio de Patrimonio se ha llevado a nivel orientativo un análisis de las condiciones del mercado a fecha de hoy, a través de informe cuya copia se adjunta.

La urgencia con la que el Cabildo Insular requiere disponer de las aulas se vincula a las características especiales con las que las mismas deben contar, al objeto de cumplir el objetivo que con el traslado se pretende.

Las aulas deben ubicarse en el casco urbano del municipio de Santa Cruz de La Palma, a menos de quinientos metros de la sede principal de la Escuela Insular de Música, deben tener una superficie útil mínima de veinticinco metros cuadrados, sistemas de protección contra incendios, iluminación y tomas de corriente suficientes, suministro de agua, instalación de teléfono e

internet preparada para conectividad de red y datos. Deben estar a disposición de la Escuela Insular de Música como mínimo de 15.00 a 21.00 horas, y su disponibilidad para la ocupación inmediata.

Tras llevar a cabo el estudio del mercado inmobiliario a través de la web y reflejado en el informe técnico adjunto, se ha valorado la oferta presentada ya que cuenta con **DOS AULAS** en un mismo inmueble, para su ocupación inmediata, incluye asimismo en el precio del arrendamiento, **TODOS** los servicios derivados de su uso, tales como luz, agua, limpieza, internet etc. no contando otras posibilidades estudiadas con dichas prestaciones de forma inminente y cumpliendo estas aulas con todas las exigencias de la Escuela Insular, ello unido a la urgencia en la ocupación, procede la adjudicación directa, con el fin de poder albergar alumnos ante el inminente inicio del curso.

Precio.-

El precio ofertado por REAL CLUB NÁUTICO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA se establece en SIETE MIL CIENTO TRECE EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (7.113,06 €) correspondientes a nueve mensualidades de SETECIENTOS NOVENTA EUROS Y TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS, (790, 34 €) incluyendo IGIC, así como todos los servicios y suministros derivados del uso del inmueble en horario de 15.00 a 21.00 horas.

La Corporación Insular abonará a través de este contrato el importe correspondiente a **la duración del contrato**, incluyendo IGIC, duración que se considera **absolutamente improrrogable**, habida cuenta las limitaciones de importe de los contratos privados tramitados por este Servicio de Patrimonio y establecidas en el apartado octavo de las normas de actuación en materia de contratación administrativa aprobadas por el Consejo de Gobierno Insular en sesión ordinaria celebrada el 24 de abril de 2020.

Existe crédito adecuado y suficiente en la aplicación presupuestaria 326/20200 "Alquiler inmuebles" número de operación para 2021 RC 32021000000584, y RC FUT para 2022 número de operación 32021000000618.

VII. Duración.-

La duración del contrato se establece en **NUEVE MESES**, en concreto durante el periodo lectivo comprendido entre el 1 de octubre de 2021 y el 30 de junio de 2022. El presente contrato no admitirá prórroga.

VIII. Obligaciones de las partes.-

Obligaciones del Arrendatario:

El Cabildo Insular como arrendatario, estará obligado a:

- Utilizar la aulas para impartir formación musical en horario de 15.00 a 21.00

horas.

- Abonar la renta que asciende a SETECIENTOS NOVENTA EUROS Y TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS, (790,34 €) mensuales, incluyendo IGIC, previa presentación por parte del arrendador de la correspondiente factura con las exigencias legales correspondientes establecidas en las Bases de Ejecución del Presupuesto General de la Corporación.

Obligaciones del Arrendador:

REAL CLUB NÁUTICO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA, como arrendador, estará obligado a:

- El arrendador, se compromete a correr con todos los gastos derivados de la titularidad del inmueble. En concreto, serán a cargo del arrendador, todas aquellas obras que fuesen necesarias para conservar el inmueble en óptimas condiciones, y las reparaciones precisas en relación con el normal uso del mismo, excepción hecha de aquellas que fueran consecuencia de un mal uso de las instalaciones por parte del arrendatario en cuyo caso serán por cuenta de éste último.
- Asimismo, serán por cuenta del arrendador todos aquellos gastos derivados del uso de las aulas, tales como suministro de electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, basura, limpieza, internet etc.

IX. Formalización del contrato :

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará antes de quince días hábiles a aquel en el que se realice la notificación de la adjudicación al ofertante.

X. Pago:

El pago del arrendamiento se realizará por parte del Cabildo con una periodicidad mensual y previa presentación de la correspondiente factura con las exigencias legales correspondientes establecidas en las Bases de Ejecución del Presupuesto General de la Corporación.

XI. Extinción del contrato.-

El contrato se extinguirá por incumplimiento o resolución.

A sus efectos, será de aplicación las prescripciones contenidas en el presente informe, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado de aplicación con las salvedades establecidas.

XII. Tratamiento de Datos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, el adjudicatario queda informado de que los datos de carácter personal que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Cabildo con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

XIII. Régimen Jurídico

El contrato objeto del presente informe tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este documento, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 para resolver dudas y lagunas según establece el artículo 4 de la referida Ley. Con carácter supletorio se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las normas de derecho privado. El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.

XIV. Sin perjuicio de la exclusión del contrato de arrendamiento del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 por mandato de lo dispuesto en sus artículos 4 y 9, la normativa contractual trata ciertos aspectos relativos a los contratos de este tipo, en concreto la regulación de su **ámbito competencial** al prever en el apartado 11 de su Disposición Adicional Segunda, que en los municipios de gran población, será la Junta de Gobierno Local, en el caso de este Cabildo Insular, el Consejo de Gobierno Insular, el órgano competente para la celebración de este tipo de contratos, en su virtud y de conformidad con los preceptos concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, es competente el Consejo de Gobierno Insular para el conocimiento de este asunto.

No obstante, cabe señalar en este punto que el funcionamiento ordinario de los órganos de gobierno de esta Corporación han resultado alterados con motivo de la situación provocada por la erupción de un volcán en el municipio de El Paso el pasado 19 de septiembre de 2021 y la declaración de situación de emergencia por parte de la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias.

Es por ello que en el caso que nos ocupa y dada la propia urgencia del expediente, procede la aplicación del **17.1. i) del Reglamento Orgánico de Gobierno, Administración y Funcionamiento del Cabildo Insular de La Palma**, redactado en virtud de lo dispuesto en Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local y el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, **en virtud de la cual corresponde al PRESIDENTE de la Corporación Insular**, la facultad de “ejercitar acciones administrativas de su competencia, y en caso de urgencia, en materias de la competencia del Pleno y del Consejo de Gobierno Insular, en este supuesto dando cuenta de los mismos en la primera sesión que se celebre para su ratificación.”

Visto lo arriba expuesto, y que en la tramitación del mismo se han observado los trámites exigidos por la normativa de aplicación, y visto el informe favorable del Servicio de Patrimonio, en relación a la propuesta de arrendamiento por adjudicación directa de **DOS AULAS** ubicadas en la sede social del Real Club Náutico de Santa Cruz de La Palma, de conformidad con la oferta realizada, con la posterior y necesaria ratificación por parte del Consejo de Gobierno Insular en la primera sesión que se celebre,

Considerando la propuesta emitida por el Servicio de Patrimonio de este Cabildo,
RESUELVO:

Primero.- Aprobar el expediente de arrendamiento por adjudicación directa de DOS AULAS ubicadas en el número 9 de la Calle Anselmo Pérez de Brito de Santa Cruz de La Palma, sede social del Real Club Náutico de la ciudad, en cumplimiento de las condiciones que se establecen en el expositivo del presente documento .

Segundo.- La duración del arrendamiento se extenderá por un periodo de NUEVE MESES, con inicio el 1 de octubre de 2021 y finalización el 30 de junio de 2021, ambos inclusive, en horario de 15.00 horas a 21.00 horas y tendrá carácter improrrogable.

Tercero.- Autorizar el gasto correspondiente al contrato y que queda establecido en una cuota mensual de arrendamiento de SIETE MIL CIENTO TRECE EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (7.113,06 €) correspondientes a nueve mensualidades de SETECIENTOS NOVENTA EUROS Y TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS, (790,34 €) incluyendo IGIC.

Cuarto.- Adjudicar el arrendamiento a la entidad REAL CLUB NÁUTICO DE SANRTA CRUZ DE LA PALMA, con CIF CIF G3801495-7, como propietario de las aulas ubicadas en el número 9 de la Calle Anselmo Pérez de Brito, de Santa Cruz de La Palma, cuyas características obran en el expediente administrativo.

Quinto.- Disponer el gasto con cargo a la aplicación presupuestaria 326/20200 "Alquiler inmuebles" número de operación para 2021 RC 32021000000584, y RC FUT para 2022 número de operación 32021000000618.

Sexto.- Notificar al adjudicatario la presente resolución y requerirle para que, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la notificación de la adjudicación, concurra a formalizar el contrato de arrendamiento.

Séptimo.- Facultar al Excmo. Señor Presidente de la Corporación o Consejero/a en quién delegue, para la firma de cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en ejecución del presente acuerdo.

Octavo.- Realizar las comunicaciones oportunas.