



DECRETO

Visto el expediente referenciado y atendiendo a los siguientes:

ANTECEDENTES:

Primero.- Desde el curso académico 2022/2023, las aulas de percusión, ensembles y seccionales/tutti de la Orquesta Sinfónica OEIM de la Escuela Insular de Música de La Palma en su sede de S/C, se han ubicado, de forma provisional, en la Iglesia del Hospital de Dolores de S/C de La Palma, a la espera de encontrar un espacio más adecuado para el desarrollo de dichas actividades propias de la función docente de la escuela y que, a día de hoy, siguen ubicándose en dicho lugar, resultando por tanto necesario trasladar dichos servicios, de manera urgente, así como los que actualmente se desarrollan en C/ San José nº36, esquina con Baltasar Martín, abandonando así un local que presenta dificultades de acceso adecuadas a la normativa vigente para las personas con discapacidad.

Segundo.- Con fecha 28 de mayo de 2024, se realiza desde el Servicio de Patrimonio del Excmo. Cabildo Insular de La Palma un estudio de mercado, con el fin de analizar el “valor de mercado” de alquileres de locales de superficie superior a 100 m² en el término municipal de S/C de La Palma.

Tercero.- El 11 de noviembre de 2024 se dicta por la Presidencia del Organismo Autónomo Escuela Insular de Música providencia al objeto de tramitación de contrato menor por adjudicación directa y con carácter improrrogable de un local en S/C de La Palma, a favor de ISABEL Y EDUARDO CASTRO S.L., al objeto de resolver el traslado de los servicios referidos de la EIM, tanto para su prestación en condiciones óptimas como para preservar el patrimonio y valor histórico de la Iglesia del Hospital de Dolores.

Cuarto.- Vista la citada providencia, desde el Organismo Autónomo, en aplicación del apartado cuarto de las normas en materia de contratación administrativa aprobadas por esta Corporación Insular en sesión ordinaria del Consejo de Gobierno de 25 de octubre de 2024, emite informe justificativo de la necesidad de tramitar contrato, de fecha 29 de enero de 2025, detallando las prescripciones técnicas que ha de cumplir el local arrendado.

Quinto.- ISABEL Y EDUARDO CASTRO S.L., según obra el expediente, ha presentado una oferta desglosada de arrendamiento de un local ubicado en la C/Abenguareme nº10, planta 0, puerta 3 en Santa Cruz de La Palma, que cumple con las condiciones necesarias para albergar los servicios que se pretenden trasladar, descritas en el informe justificativo mencionado en el antecedente cuarto.

FUNDAMENTOS:

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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 (O.A. Escuela Insular de Música) el goce o uso de un bien por tiempo determinado y precio cierto.

4.- 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.

5.- 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.

6.- Según lo dispuesto en el artículo 5.2 b) de los Estatutos del O. A. de la Escuela Insular de Música aprobados por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 23 de mayo de 2019, es competencia de dicho organismo autónomo “ Construir, adquirir en propiedad o arrendar inmuebles con el fin de ser destinados a los fines para los que se crea (..)”, lo dispuesto en los apartados m) de i) del artículo 16.1 de los Estatutos que establece que a la Presidencia del organismo autónomo le corresponde ser el órgano de contratación respecto de aquellos contratos que no excedan del 10 % de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, los seis millones de euros, incluso los de carácter plurianual cuya duración no exceda de cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas las anualidades no exceda ni el porcentaje ni la cuantía indicados, así como autorizar y disponer gastos dentro de los límites de sus competencias, fijados en las bases de ejecución del presupuesto, en relación con el apartado 9 de la D.A. segunda de la LCSP, que señala que “En las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados”.

7.- Con la firma del contrato de alquiler se autoriza a la O.A. Escuela Insular de Música a realizar las obras necesarias para el acondicionamiento acústico del local independientemente de que se reviertan dichas obras a su estado primitivo, una vez finalizado el contrato, si fuere voluntad del arrendador.

8.- Adjudicación directa:

El contrato se llevará a cabo mediante adjudicación directa, recayendo en la entidad ISABEL Y EDUARDO CASTRO S.L., con CIF:B-38737110, propietaria del inmueble ubicado en C/Abenguareme nº10 planta 0, puerta 3, 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.

El Organismo Autónomo Escuela Insular de Música requiere reubicar los servicios que hoy se prestan tanto en la Iglesia del Hospital de Dolores de S/C de La Palma como C/ San José nº36, esquina con Baltasar Martín, por lo que resulta necesario el inicio de un expediente de contratación administrativa mediante concurso público a fin de llevar a cabo un arrendamiento de larga duración, mientras el centro no posea unas instalaciones propias con las características necesarias para el desarrollo de las actividades que le competen.

Sin embargo, en tanto en cuanto dicho expediente se inicie y se tramite, la Escuela Insular de Música debe resolver el traslado no sólo por la necesidad de desarrollar su función educativa en condiciones y espacios óptimos, sino por la necesidad de proteger el patrimonio y valor histórico de la Iglesia del Hospital de Dolores.

Desde el Servicio de Patrimonio se ha llevado a nivel orientativo un análisis de las condiciones del mercado a fecha de 28 de mayo de 2024 a través de informe cuya copia se adjunta al expediente.

La urgencia con la que el O.A. Escuela Insular de Música 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.

El local debe estar localizado en el casco urbano de S/C de La Palma, a menos de 450m de la sede de la EIM, disponer de suministro individualizado de agua y electricidad, presentar adecuadas condiciones de ornato y limpieza en todos sus paramentos., debe contar con una superficie de entre 400 y 600 m², con al menos el 50% de la superficie en la planta de acceso, disponer como mínimo de baño masculino y femenino, con uno de ellos adaptado para personas con movilidad reducida, poseer al menos una dependencia separada de las partes diáfanas con puertas de paso con cerradura y una superficie mínima de 10m², debe tener acceso independiente y a pie de calle, sin desniveles que impidan el acceso a personas con movilidad reducida, disponer de vía peatonal o acera en su fachada de acceso con un desnivel máximo del 3%, debe contar con posibilidad de acceso con vehículos hacia el interior del local, facilitando la carga y descarga de materiales e instrumentos, tener ventilación e iluminación natural suficiente en zonas diáfanas con carpinterías exteriores practicables, así como ventanas exteriores con aislamiento de doble cristal, disponer de instalación de internet preparada para conectividad de red y datos en todas sus dependencias con carácter inmediato, y su disponibilidad debe ser de ocupación inmediata.

Tras llevar a cabo el estudio pertinente del mercado inmobiliario, reflejado en el informe técnico adjunto, a excepción del inmueble objeto del presente informe, no se ha localizado ningún otro que en el casco urbano del municipio de Santa Cruz de La Palma, cumpla las condiciones fijadas con carácter inmediato, lo cual unido a la urgencia en la ocupación justifica la adjudicación directa, en tanto en cuanto no se inicie y resuelva el procedimiento de contratación por concurso público al efecto.

9.- Precio:

El precio ofertado por ISABEL Y EDUARDO CASTRO S.L. se establece en CATORCE MIL NOVECIENTOS EUROS (14.900,00 €) correspondientes a DIEZ MENSUALIDADES DE MIL

CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS (1.490,00 €), sin incluir IGIC (7%), que asciende a la cantidad MENSUAL de CIENTO CUATRO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (104,30 €)

El Organismo Autónomo Escuela Insular de Música 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 y establecidas en el apartado primero de las normas de actuación en materia de contratación administrativa aprobadas por el Consejo de Gobierno Insular en sesión ordinaria celebrada el 25 de octubre de 2024.

Existe crédito adecuado y suficiente en la aplicación presupuestaria 326/202.00 "Alquiler inmuebles" del presupuesto prorrogado de 2024 del O.A. Escuela Insular de Música para este ejercicio 2025, RC código 32025000000276.

10.- Duración:

La duración del contrato se establece en DIEZ MESES, en concreto durante el periodo comprendido entre el 10 de febrero de 2025 y el 10 de diciembre de 2025. El presente contrato no admitirá prórroga.

11.- Obligaciones de las partes:

- Obligaciones del arrendatario:

El O.A. Escuela Insular de Música como arrendatario estará obligado a:

- Utilizar el local arrendado para ubicar las aulas de percusión y orquesta sinfónica de la Escuela Insular de Música, música y movimiento, taller de tecnología musical y Bigband.
- Cumplir y no sobrepasar los horarios estipulados para la impartición de clases y ensayos del O.A. Escuela Insular de Música, siendo los mismos desde las 15:00 hasta las 20:30 de lunes a viernes, y de forma excepcional un sábado por cada trimestre desde las 10:30 hasta las 12:30.
- Abonar los gastos derivados del uso del inmueble, licencias y proyectos destinados a la reforma y acondicionamiento del local que se autorice y suministros tales como electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, basura, limpieza, a través de la presentación por parte del arrendador de las facturas correspondientes. De igual forma se obliga a suscribir un seguro que asegure el continente y de responsabilidad civil frente a terceros, o bien se incluya en la cobertura del que ya tuviera suscrito el Órgano Autónomo de la Escuela Insular de Música de La Palma.
- Abonar la renta que asciende a MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON TREINTA CÉNTIMOS (1.594,30 €) 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.
- El O.A. de la Escuela Insular de Música se obliga a no ceder o subarrendar total o parcialmente el local objeto del presente contrato, siendo el incumplimiento de este apartado causa de resolución, resultando exigible la totalidad de la renta.
- El O.A. de la Escuela Insular de Música se obliga a realizar las obras necesarias para el acondicionamiento acústico del local arrendado, implementando si fuere necesario las medidas para la supresión de ruido que pudiera ser molesto para los usuarios del resto del edificio o vecinos. De igual forma, cuando la actividad a realizar por la EIM sea

manifiestamente molesta, se obliga a resolver satisfactoriamente cualquier queja o reclamación pudiera surgir, siendo motivo de resolución en caso contrario.

- Obligaciones del arrendador:

ISABEL Y EDUARDO CASTRO S.L., 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 este último.
- Asimismo, serán por cuenta del arrendador todos aquellos gastos derivados del uso del local, tales como suministro de electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, basura, limpieza, internet, etc.

12.- Formalización del contrato:

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará antes de quince días hábiles una vez realizada la notificación de la adjudicación al ofertante.

13.- Pago:

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

14.- 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.

15.- 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 organismo autónomo con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

16.- 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 del 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.

17.- 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 9 de su disposición adicional segunda que corresponde a los alcaldes y a los presidentes de las entidades locales la competencia para la celebración de los contratos privados, correspondiéndole por tanto, en el caso de este organismo autónomo, a su presidente, 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, y en el artículo 16.1.m) e i) de los Estatutos de la Escuela Insular de Música.

Considerando la propuesta emitida por la Escuela Insular de Música de La Palma,
RESUELVO:

Visto lo arriba expuesto, y la documentación adjunta, y visto que en la tramitación del expediente se han observado los trámites exigidos por la normativa de aplicación, para el arrendamiento por adjudicación directa de un inmueble ubicado en C/Abenguareme nº10 de Santa Cruz de La Palma, de conformidad con la oferta realizada, y considera que de estimarse oportuno, de conformidad con la competencia del Presidente para conocer este asunto, y que se describe en el fundamento decimosexto, se propone al Presidente del O.A. Escuela Insular de Música la propuesta de aprobación del siguiente **ACUERDO**:

Primero.- Aprobar el expediente de arrendamiento por adjudicación directa del bien inmueble ubicado en el número 10 de la Calle Abenguareme en el municipio de Santa Cruz de la Palma y en cumplimiento de todas las condiciones que se establecen en el expositivo del presente acuerdo.

Segundo.- La duración del arrendamiento se extenderá por un periodo de DIEZ MESES, con inicio el 10 de febrero de 2025 y finalización el 10 de diciembre de 2025, ambos inclusive, y tendrá carácter improrrogable.

Tercero.- Autorizar el gasto correspondiente al contrato y que queda establecido en una cuota mensual de arrendamiento de MIL CUATROCIENTOS NOVENTA (1.490,00 €) SIN INCLUIR IGIC, que asciende a la cantidad de CIENTO CUATRO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (104,30 €).

Cuarto.- Adjudicar el arrendamiento a la entidad ISABEL Y EDUARDO CASTRO S.L., con CIF B-38737110, como propietario del inmueble ubicado en el número 10 de la Calle Abenguareme en el municipio de Santa Cruz de la Palma, cuyas características obran en el expediente administrativo.

Quinto.- Disponer el gasto con cargo a la aplicación presupuestaria 326/202.00 "Alquiler inmuebles" del presupuesto prorrogado de 2024 para el ejercicio 2025 RC código 32025000000276.

Sexto.- Notificar al adjudicatario la presente resolución y requerirle para que, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la notificación de la adjudicación, concurra a formalizar el contrato de arrendamiento.

Séptimo.- Facultar al Señor Presidente del Organismo Autónomo Escuela Insular de Música, para la firma de cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en ejecución del presente acuerdo.

Octavo.- Realizar las comunicaciones oportunas.

Contra el presente Decreto, que agota la vía administrativa, podrá interponer Recurso de Reposición ante la Presidencia del Organismo Autónomo Escuela Insular de Música, de acuerdo con el artículo 42 de sus estatutos, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 124 y 30.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de DOS MESES a contar de la notificación (artículo 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio reguladora de las Jurisdicción Contencioso-Administrativa) ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife (artículo 8.1 de la precitada Ley). No obstante, el interesado podrá ejercitar cualquier otro que estime oportuno en defensa de sus derechos.

De este Decreto se harán las notificaciones a los interesados y a los organismos competentes, si procede.

En Santa Cruz de La Palma,