



Servei Jurídicoadministratiu

Ref.: CCB

Document: Proposta de resolució d'adjudicació

EXCLÒS LCSP 02/18

Resolució d'adjudicació del contracte exclòs de la Llei de contractes del sector públic, relatiu a l'arrendament d'un immoble per magatzem de la Residència Huialfas per al període comprès des del 1 d'abril de 2018 i 31 de març de 2022, mitjançant adjudicació directa.

Antecedents

1. En data 12 de febrer de 2018 va tenir entrada en el Servei Jurídicoadministratiu l'informe la directora de la Residència Huialfas emès el dia 30 de gener de 2018, en el qual es justifiquen la necessitat i la idoneïtat de l'arrendament d'un immoble per destinar-ho a magatzem per el període comprès des del 1 de febrer fins al 31 de juliol de 2017, mitjançant adjudicació directa, respecte de l'immoble carrer Isaac Peral, 23 del terme municipal de Sa Pobla propietat del Sr. Antonio Cladera Alomar, amb DNI 78207724L.
2. El dia 21 de febrer de 2018, la presidenta de l'IMAS, va dictar resolució d'inici de l'expedient.
3. El Servei Jurídicoadministratiu en data 26 de març de 2018, ha emès l'informe jurídic corresponent sobre la tramitació d'aquest expedient.
4. La Intervenció Delegada de l'IMAS n'ha dictat l'informe favorable de fiscalització.

Fonaments de dret

1. L'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, d'ara endavant LCSP estableix que es troben exclosos de l'àmbit d'aquesta llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i demés negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals, a no ser que recaiguin sobre programes d'ordinador i hagin de ser qualificats com a contractes de subministrament o serveis, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial de bens immobles, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació **patrimonial**.
2. D'acord amb l'article 7.2. de la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques (en endavant LPAP) «En tot cas, tendran la consideració de bens patrimonials de l'Administració General de l'Estat i dels seus organismes públics, els drets d'arrendament» i d'acord amb l'article 7.3. «El règim d'adquisició, administració, defensa i alienació dels bens i drets patrimonials serà el previst en aquesta llei i en les disposicions que la desenvolupen o la



complementen. Supletòriament, s'aplicaran les normes de dret administratiu, en totes les qüestions relatives a la competència per adoptar els corresponents actes i el procediment que es segueixi per a allò, i les normes de dret privat en el que afecti als restants aspectes del seu règim jurídic.»

3. L'article 110.1 de la LPAP disposa que «Els contractes, els convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, per aquesta Llei i les seves disposicions de desplegament i, en el que no preveuen aquestes normes, per la legislació de contractes de les administracions públiques. Els seus efectes i la seva extinció es regeixen per aquesta Llei i les normes de dret privat».

4. L'article 116.4 de la LPAP, estableix que l'adquisició de bens immobles o de drets sobre els mateixos s'ha d'efectuar mitjançant concurs públic, llevat que s'acordi l'adquisició directa per algun dels motius taxats que preveu la mateixa llei.

5. L'article 124.1 de la LPAP estableix que els arrendaments es concertaran mitjançant concurs públic o mitjançant el procediment de licitació restringida regulat a l'apartat 4 de la disposició addicional quinzena, llevat que, de forma justificada i per les peculiaritats de les necessitat a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de la contractació deguda a esdeveniments imprevisibles, **o l'especial idoneïtat del be**, es consideri necessari o convenient concertar-los de forma directa.

En aquest cas ens trobam davant el supòsit de l'especial idoneïtat del be, perquè tal i com argumenta l'informe proposta de necessitat de la contractació directa d'aquest immoble és l'únic idoni per ubicar-hi el magatzem de la Residència Huialfàs.

6. Per una altra banda, i encara que no es tracti de legislació bàsica per a les entitats locals, també s'ha de tenir amb compte la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, la qual, de la mateixa manera que ho fa la LPAP, estableix com a regla general la del concurs públic.

Per tot l'exposat, es dedueix que el règim jurídic aplicable al contracte d'arrendament d'un immoble serà l'establert a la Legislació Patrimonial de l'Administració Pública de que es tracti, per expressa exclusió de l'article 9.2 LCSP. Només per resoldre les «*dubtes i llacunes*» que es puguin presentar, s'aplicaran els principis d'aquesta llei (article 4 LCSP).

6. En virtut de l'article 4.6 la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola i de l'article 6.2 del Reial Decret 55/2017, de 3 de febrer pel qual es desenvolupa la Llei 2/2015, excepcionalment, en els contractes d'arrendament d'immobles contemplats a l'article 4.1p) del TRLCSP (que ara hem d'entendre referit a l'article 9.2 de la LCSP) les parts podran, prèvia justificació econòmica, incorporar un règim de revisió periòdica i predeterminada per la renda.

En tal cas, únicament es podrà utilitzar com a índex de referència per a la revisió de la renda la variació anual de l'índex de preus del lloguer d'oficines, a nivell autonòmic, publicat per



l'Institut Nacional d'Estadística, a la data de cada revisió, agafant com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex publicat a la data de revisió del contracte. La disposició transitòria de la llei de desindexació en el seu punt 2 estableix que fins que no es publiqui l'índex del lloguer d'oficines previst a l'article 4 quan es pacti un règim de revisió periòdica i predefinida en els contractes d'arrendament d'immobles en els quals sigui part el sector públic perfeccionats a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, **s'aplicarà l'índex de preus del lloguer de l'habitatge de l'índex de Preus de Consum del INE a nivell provincial.**

7. L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a la preparació i adjudicació d'aquest contracte. L'ordre jurisdiccional privat serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a l'extinció i els efectes d'aquest contracte.

8. L'òrgan competent per aprovar la present contractació és la Presidència de l'IMAS en virtut de l'article 7.2 lletra w) del Text refós dels Estatuts de l'IMAS aprovats per acord del Ple del Consell de Mallorca de data 13 d'octubre de 2016 (BOIB núm.140, de 5-11-2106) en relació amb la Disposició Addicional Segona, punt 1, segon paràgraf del TRLCSP.

Resolució

Per tot això, resolc:

1. Adjudicar el contracte d'arrendament de l'immoble de ubicat al carrer Isaac Peral, 23 del terme municipal de Sa Pobla, propietat de Antonio Cladera Alomar, amb DNI 78207724L, per destinar-ho a magatzem de la Residència Huialfas gestionada de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials.

2. Autoritzar i disposar una despesa màxima de quaranta-set mil vuit-cents setze euros (47.816,17€), IVA inclòs, a raó de 996,17 €/mes, a favor del Sr. Antonio Cladera Alomar, amb DNI 78207724L per al període que va des del dia 1 de juny de 2018 fins al 31 de maig de 2022 amb càrrec a a les partides amb el següent detall:

Núm. AD provisional	Aplicació de despesa	Anualitat 2018	Anualitat 2019	Anualitat 2020	Anualitat 2021	Anualitat 2022
22018003530	10.23113.20200	6.973,19 €				
920189000296	La que correspongui		11.954,04 €	11.954,04 €	11.954,04 €	4.980,86 €
			11.954,04 €	11.954,04 €	11.954,04 €	4.980,86 €
Subtotal per anualitats		6.973,19 €	11.954,04 €	11.954,04 €	11.954,04 €	4.980,86 €
TOTAL DESPESA PLURIENNAL						47.816,17€



3. Requerir a l'adjudicatari perquè en un termini no superior a deu (10) dies hàbils comptadors des de l'endemà al de la notificació d'aquesta resolució, formalitzi el contracte.

4. Designar com a responsable del contracte a la directora de la Residència Huilafàs.

5. Notificar aquesta resolució al Sr. Antonio Cladera Alomar, a la directora de la Residència Huilafàs, al Servei de Pressuposts i Comptabilitat, Servei de Gestió Econòmica i a la Intervenció Delegada de l'IMAS.

Aquesta resolució no posa fi a la via administrativa i contra ella es pot interposar, d'acord amb l'article 27.1 del Text consolidat dels Estatuts de l'IMAS aprovat pel Ple del Consell de Mallorca de data 13 d'octubre de 2016 (BOIB núm. 140, de 5 de novembre de 2016), recurs d'alçada davant el Consell Executiu del Consell Insular de Mallorca, dins el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent al de la notificació de la present resolució.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Contra la desestimació per silenci del recurs d'alçada podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu, en qualsevol moment a partir del dia següent a la desestimació presumpta (tres mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució).

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, i de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Palma, 29 de maig de 2018

La presidenta

Margalida Puigserver Servera

N'he pres nota.

La secretària delegada
(BOIB núm.109 de 05-09-2017)

Maria Àngels Vanrell Julià