



## **PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REGIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA SITA EN EL NÚCLEO RURAL DE LABIARÓN, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE OSCOS**

### **CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato.**

**1**

#### **1 – Objeto del contrato.**

El objeto del contrato es el arrendamiento de una vivienda sita en el núcleo rural de Labiarón, ubicándose en la planta alta de la antigua Casa-Escuela de la población, propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial.

La planta de vivienda tiene una superficie construida de 75,60 m<sup>2</sup> y una superficie útil de 53,78 m<sup>2</sup>. Dispone de salón-cocina, baño y dos dormitorios, además de porche y escalera de acceso desde planta baja. Referencia catastral: B00301400PH69F0001EH.

El resultado de la valoración del inmueble asciende a 46.662,64 € Euros, por lo que se estima que el precio de arrendamiento del inmueble asciende a 2.799,76 euros (233,31 euros/mensuales), la renta resultante de la adjudicación se le aplicará el IVA que legalmente corresponda en cada momento, que podrá ser mejorado al alza por los licitadores y desechándose las proposiciones que oferten un precio inferior al establecido.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 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.

#### **1.2 – Régimen jurídico del Contrato.**

El contrato que se formalice sobre la base del presente Pliego es de naturaleza privada y se rige en cuanto a su preparación y adjudicación, por la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas y por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse se aplicarán los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la

1

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 Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y Texto Refundido de Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen local aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril y demás derecho supletorio que resulte de aplicación, y en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado, en especial por la Legislación mercantil y civil.

El presente Pliego de Cláusulas y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. El Contrato se ajustará al contenido del presente cuyas cláusulas se considerarán parte integrante del mismo.

En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el Pliego de Cláusulas en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del Contrato.

El desconocimiento del Contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo o de las instrucciones, Pliegos o normas de toda índole aprobadas por el Ayuntamiento de San Martín de Oscos, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al arrendador de la obligación de su cumplimiento.

La Alcaldía del Ayuntamiento de San Martín de Oscos ostentará la condición de órgano de contratación.

## **CLÁUSULA SEGUNDA.- RÉGIMEN ECONÓMICO.**

### **2.1.- Pagos por el arrendatario.**

El importe anual del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS ANUALES, (233,31 euros/mensuales), que podrá ser mejorado al alza por los licitadores y desechándose las proposiciones que oferten un precio inferior al establecido

### **2.2.- Sistema de Pago.**

El devengo de la renta se producirá mensualmente. El pago que se efectuará en los siete primeros días del mes, mediante ingreso en la cuenta del Ayuntamiento en la Caja Rural de San Martín de Oscos, procedimiento que acredita el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.



La falta de pago faculta al Ayuntamiento para retener el inmueble, resarcirse de los gastos ocasionados y hacerse dueño de la cantidad depositada en concepto de garantía, todo ello sin perjuicio de la exigencia de cualquier indemnización a que pudiera haber lugar por daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento, decayendo el adjudicatario en sus derechos.

### **2.3.- Actualización de rentas.**

La renta consignada por el adjudicatario en su oferta se actualizará anualmente, conforme a la variación experimentada por el índice de Precios al Consumo o índice que lo sustituya, en el año natural inmediatamente anterior a aquel en que se inicie una nueva anualidad del contrato.

## **CLÁUSULA TERCERA. Duración del Arrendamiento.**

El plazo de duración del contrato será de un año a contar desde el siguiente a la formalización del contrato de arrendamiento. Este plazo podrá ser objeto de prórroga anual por mutuo acuerdo de las partes antes de la finalización de aquel, sin que la duración total del contrato, incluidas las prórrogas, exceda de tres años.

## **CLÁUSULA CUARTA. Bases para la licitación.**

### **4.1. Procedimiento de adjudicación del contrato y documentación a disposición de los licitadores.**

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el concurso, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando un criterio de adjudicación en base a la mejor precio.

### **4.2. Capacidad.**

1. La **capacidad de obrar** se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

2. La prueba, por parte de los empresarios, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar**, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos. Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

Podrá presentar oferta, por sí mismo o por medio de representante, la persona física, que tenga plena capacidad para ello y, que de acuerdo con la singularidad del presente procedimiento.

Se acreditará si se trata de una persona física, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

#### **4.3 Presentación de ofertas y documentación administrativa**

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

#### **4.4. Lugar y plazo de presentación de ofertas**

La oferta, entendiéndose como oferta la intención de participar en el proceso de adjudicación, se presentará de manera manual, única y exclusivamente en el Registro Oficial del Ayuntamiento de San Martín de Oscos en horario de atención al público de lunes a viernes de 9:00 a 15:00 horas, dentro del plazo de 7 días naturales contados a partir desde el día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Los pliegos de cláusulas administrativas y demás documentación estarán a disposición de los interesados en la sede electrónica del Ayuntamiento de San Martín de Oscos, página web: [www.sanmartindeosc.es](http://www.sanmartindeosc.es)

El licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta



supone la aceptación incondicionada por el propietario de las cláusulas del presente Pliego.

#### 4.5 Contenido de las proposiciones

Para la presentación de ofertas y solicitudes de participación, los licitadores deberán de presentar las proposiciones en Sobre A y el Sobre B cerrados dentro de un ÚNICO sobre cerrado, en el que deber de constar, SOBRE ÚNICO:

SOBRE A Y SOBRE B, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_, en representación de la  
Entidad \_\_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_, a efectos de su participación  
en la licitación \_\_\_\_\_, ante  
\_\_\_\_\_ Y FIRMA.

El Sobre A y el Sobre B, deberán de estar cerrados, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del [sobre] y la leyenda «Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento del UNA VIVIENDA UBICADA EN LA PLANTA ALTA DE LA ANTIGUA ESCUELA DE LABIARÓN, EN EL NÚCLEO RURAL DE LABIARÓN DE SAN MARTÍN DE OSCOS

La denominación de los sobres es la siguiente:

— [Sobre] «A»: Documentación Administrativa.

— [Sobre]«B»: Proposición Económica.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

#### [SOBRE] «A»

#### DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

**a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, y en su caso, la representación.**

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el

Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

**b) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar** y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

**«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE**

\_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_, en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_, a efectos de su participación en la licitación \_\_\_\_\_, ante \_\_\_\_\_

**DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

**PRIMERO.** Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del inmueble \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO.** Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 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.

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras)



— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es \_\_\_\_\_.

**TERCERO.** Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Firma del declarante,

Fdo.: \_\_\_\_\_»

#### **SOBRE «B»**

#### **OFERTA ECONÓMICA**

— **Oferta económica.**

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«\_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_, en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble-UNA VIVIENDA UBICADA EN LA PLANTA ALTA DE LA ANTIGUA ESCUELA DE LABIARÓN, EN EL NÚCLEO RURAL DE LABIARÓN DE SAN MARTÍN DE OSCOS-, mediante concurso anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofertando por el bien la cantidad de \_\_\_\_\_ euros.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Firma del candidato,

Fdo.: \_\_\_\_\_».

#### **4.6. Mesa de contratación.**

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto

en el artículo 326 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 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La mesa de contratación estará integrada del modo siguiente:

- Presidente, el Alcalde – Presidente, o miembro de la Corporación en quien delegue.
- Vocales:
  - Doña, Ana Barreiro Gómez, Secretaria Interventora
  - D<sup>a</sup> Sheila Amor Pérez, Arquitecto Técnico
  - D<sup>a</sup> Elena Gayoso Fernández, Empleada municipal
  - D<sup>a</sup> Silvia Fernández Rodríguez, Empleada municipal
  - D<sup>a</sup> Tamara Martínez Pérez, Concejala
- Secretaria: Dña. Ana Barreiro Gómez

#### **4.5 Examen de las proposiciones.**

La Mesa de Contratación se constituirá el tercer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, a las 11:00 horas procederá a la apertura del Sobre único y a continuación el *sobre* «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a 3 días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Finalmente, procederá a la apertura y examen del *sobre* «B», que contienen la oferta económica.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

A la vista de la valoración de los criterios, la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.





El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

#### **4.6. Fianza.**

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de vivienda.

#### **4.7. Adjudicación.**

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

En la notificación realizada, se fijará la fecha prevista para la formalización del contrato de arrendamiento.

### **CLÁUSULA QUINTA. Formalización del contrato.**

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la

Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280.2 del Código Civil y 2.5 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

La formalización deberá recaer en el plazo máximo de quince días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.

#### **CLÁUSULA SEXTA. Derechos y Deberes**

Además de los derivados del objeto, causa y naturaleza del contrato con arreglo a este Pliego, el arrendatario tendrá los siguientes derechos y deberes.

##### **DEBERES DEL ARRENDATARIO:**

— Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados. El Ayuntamiento descontará o abonará los suministros que se produzcan por uso de la casa de intervención social, con la que comparte edificación el inmueble objeto de contrato, para lo que se instalarán contadores internos o sistemas de medición oportunos.

— El arrendatario no podrá subarrendar en todo o en parte el objeto del contrato sin autorización expresa y por escrito del Alcalde del Ayuntamiento. Su incumplimiento será causa de resolución directa del contrato.

— Deberá realizar el mantenimiento tanto de la vivienda como accesos que utilicen. La falta de mantenimiento del edificio, el descuido en la apariencia exterior y conservación de la zona serán causas de resolución del contrato. El arrendador comunicará por escrito las irregularidades constatadas, y estas deberán ser atendidas por el arrendatario en el plazo máximo de 15 días.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.



- El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente a la renta dentro de los primeros SIETE días del mes por adelantado.
- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones exigidas al arrendatario será causa de resolución del contrato.

#### DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

Serán obligaciones del arrendador:

- El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.
- En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
  - Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).
  - Obras de mejora: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).
  - Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna. Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá

exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)].

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- PRERROGATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN Y JURISDICCIÓN.**

El Ayuntamiento de San Martín de Oscos ostenta las siguientes prerrogativas y derechos en relación con el contrato que derive de la licitación regulada en este Pliego:

1.- Acordar la resolución del contrato en los casos y en las condiciones que se establecen en el presente pliego.

2.- Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus obras, instalaciones y locales, así como la documentación, relacionados con el objeto del arrendamiento.

3.- Imponer con carácter temporal las condiciones de utilización del local que sean necesarias para solucionar situaciones excepcionales de interés general, abonando la indemnización que en su caso proceda.


4.- Recuperar de oficio o desahuciar al arrendatario del inmueble en los casos y en la forma establecida en la legislación patrimonial vigente.

5.- Cobrar la renta mensual abonada por el arrendatario.

6.- Cualesquiera otras establecidas en los documentos que revisten carácter contractual o en general, en la normativa que resulte de aplicación.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del presente contrato, siendo el órgano contencioso-administrativo el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación y adjudicación del contrato.

En San Martín de Oscos a 11 de julio de 2019.

El Alcalde  
  
Fdo. Pedro Álvarez Martínez

AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE OSCOS (Asturias) \*