

N/rtº.: 204/2024/829

Expediente 511/2024/29297

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DENOMINADO “LA SALA”, SITUADO EN EL WIZINK CENTER, PARA LA CELEBRACIÓN DEL EVENTO “CONCIERTOS ENSAYA CARABANCHEL”, QUE TENDRÁ LUGAR LOS DÍAS 13 Y 14 DE SEPTIEMBRE DE 2024.**

A la petición de informe se acompaña el Expediente tramitado al efecto. A la vista de la documentación aportada y de la legislación aplicable se emite el siguiente

INFORME

Del análisis de los documentos incorporados al Expediente se desprende la necesidad de proceder al arrendamiento, mediante adjudicación directa, del local denominado “La Sala”, situado en el Wizink Center, que cuente con los servicios necesarios para la celebración del evento “Conciertos Ensaya Carabanchel”, que tendrá lugar los días 13 y 14 de septiembre de 2024.

La entidad IMPULSA, EVENTOS E INSTALACIONES S.A. (en adelante, IMPULSA) es titular de los derechos de gestión, administración, mantenimiento, conservación y explotación del WIZINK CENTER sito en Madrid en la Avenida de Felipe II, s/n (en adelante el WIZINK CENTER), por adjudicación acordada en Resolución de la Directora-Gerente del Instituto Madrileño para el Deporte, de fecha 20 de diciembre de 2013, y en virtud de contrato celebrado en la misma fecha.

En cuanto al régimen jurídico aplicable al contrato, lo primero que hay que destacar es que el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) excluye expresamente de su ámbito de aplicación a los contratos de

arrendamiento sobre bienes inmuebles, sin perjuicio de aplicar los principios de la misma para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse (artículo 4 LCSP).

Por lo tanto, en cuanto a su preparación y adjudicación, este negocio jurídico se rige por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la LPAP, todo ello en relación con el Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) y el Real Decreto 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

En cuanto a sus efectos y extinción, y por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se registrará, por la LPAP y las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

Queda acreditado que las prestaciones adicionales que se incluyen en el presente contrato de arrendamiento -relativas a los servicios de electricidad, sonido y monitores, y seguridad- se encuentran directamente vinculadas con la prestación principal y mantienen con ella una relación de complementariedad tal que exige un tratamiento unitario con el contrato de arrendamiento, en los términos del artículo 34.2 de la LCSP, debiendo añadirse que el importe a que ascienden tales prestaciones no alcanza el 50% del precio del arrendamiento.

El procedimiento de adjudicación para la tramitación de los arrendamientos de inmuebles viene regulado por el artículo 124 de la LPAP que establece lo siguiente: *“1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere conveniente concertarlos de modo directo. (...)”*.

En las Memorias elaboradas por la Dirección General de Programas y Actividades Culturales del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, de 8 de agosto de 2024 y de 22 de agosto de 2024, queda justificada la contratación directa del arrendamiento en los siguientes términos:

*“Este local fue elegido por su amplia trayectoria en la organización de eventos del tipo que se programa y principalmente porque el aforo permitido se ajustaba perfectamente a las necesidades del concierto, después de un detenido análisis barajando otras posibles ubicaciones, en primer lugar, la posibilidad de otros espacios municipales susceptibles de alojarlo tales como Matadero, Conde Duque o Circo Price, los cuales resultaron tener su programación ya contratada y cerrada con anterioridad, se adjunta información al respecto, se constató la imposibilidad de albergar el evento en ellos. Del mismo modo se analizaron otras posibles ubicaciones no municipales, por ejemplo la sala La Riviera, constatándose que las condiciones de aforo superaban en gran medida las necesidades que se proponían como ideales para el concierto. Por último, se valoró muy positivamente la experiencia y medidas de seguridad ofrecidas por La Sala del Wizink Center en programaciones similares.
(...)”*

(...) De acuerdo a lo establecido en el artículo 124.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el arrendamiento de LA SALA del WIZINK CENTER se considera conveniente concertarlo de modo directo por la idoneidad de la misma para la celebración de los “Conciertos Ensayo Carabanchel”, tanto por su aforo (800 espectadores), situación y acceso independiente, su calidad acústica, su equipamiento técnico de primer nivel compuesto por 14 cajas de sonido y 4 de subgraves, 14 monitores y mesas de control de sonido de última generación, que la hace idónea como lanzadera para artistas y bandas emergentes, así como por las medidas con las que cuenta para el caso de emergencias que puedan presentarse, medios de seguridad disponibles, personal de seguridad, medios de protección contra incendios, servicios médicos, señalización, puertas y salidas de emergencia, etc.”

El importe del contrato asciende a la cantidad de **6.343,88 euros, IVA incluido**, en concepto de renta por el arrendamiento del local, incluyendo diversas prestaciones adicionales -relativas a los servicios de electricidad, sonido y monitores, y seguridad- que se encuentran

directamente vinculadas con la prestación principal y mantienen con ella una relación de complementariedad tal que exige un tratamiento unitario con el contrato de arrendamiento.

Se incorpora al Expediente la oferta de arrendamiento de IMPULSA y el Informe técnico emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario, de 21 de agosto de 2024, en el que se concluye lo siguiente:

*“Aplicando los promedios anteriores a un aforo de 750 personas durante dos días, más media jornada de montaje sólo el primer día, se obtiene **una cantidad total de:** (750 pers x 2 días x 10,53 €/pers/día) + (750 pers x 1 día x 3,72 €/pers/día) = 15.795 + 2.790 = **18.585 €***

Dicha cantidad es muy superior a la ofertada por el Wizink Center, por lo que se considera que la oferta presentada resulta muy ventajosa para los intereses municipales”.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, se emite el presente informe **con carácter favorable**, con sujeción a las siguientes observaciones:

- En la **Estipulación “Régimen Aplicable”** del borrador del contrato de arrendamiento deberá sustituirse la indicación *“Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales”* por *“Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales”*.

- En la **Estipulación Quinta – “Contraprestación”** del borrador del contrato se indica lo siguiente en cuanto a la forma de pago de la contraprestación económica:

*“La cantidad de **CINCO MIL DOCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS** (5.242,88 €) más el IVA correspondiente, en concepto de pago total del contrato, con posterioridad a la finalización del evento. Si las causas de la anulación del concierto fueran por FUERZA MAYOR se aplicará la cláusula decimoprimeras del presente documento.*

Una vez finalizado el evento, el PROMOTOR deberá facilitar a IMPULSA el certificado de venta de ticketing oficial, que incluya el número de invitaciones, en el plazo de cinco (5) días hábiles a contar desde el día de celebración del evento”.

Sin embargo, el documento **Condiciones & Rider Técnico**, firmado por IMPULSA con fecha 22 de agosto de 2024, establece lo siguiente: *“La Sala se reservará previo anticipo del 50% del precio de alquiler y la firma del Contrato. Siete días antes de la fecha del concierto, el Promotor tendrá que pagar el resto del precio más el coste de los gastos extras solicitados”.*

A la vista de lo dispuesto anteriormente parece desprenderse que existe una contradicción entre ambos documentos, cuestión que debería aclararse.

- En la **Estipulación Decimoprimer**a – **“Fuerza mayor, asunción de riesgos y resolución-suspensión del evento”** del borrador del contrato de arrendamiento deberá revisarse la redacción empleada ya que la misma resulta poco comprensible.

En primer lugar, se indica lo siguiente: *“Por el presente contrato, las partes acuerdan descargar de toda responsabilidad a IMPULSA renunciando a cualquier tipo de reclamación e indemnizaciones por los daños que pudieran sufrir los artistas y demás personal contratado por el PROMOTOR en el desarrollo del espectáculo que realice voluntariamente y bajo su dirección.*

a IMPULSA, ni sus accionistas u órgano de administración, se hacen responsables de los daños que se pudieran causar a los artistas o a terceros (...).”

En segundo lugar, deberá completarse la siguiente frase: *“Cualquier incumplimiento imputable a una de las partes de cualquiera de las cláusulas contenidas en el presente contrato causará la automática resolución **del presente.**”*

- En las **Memorias elaboradas por la Dirección General de Programas y Actividades Culturales** se realiza la siguiente indicación:

“IMPULSA dispone de un servicio online de venta de entradas a través de su página web (www.wizinkcenter.es) operado por la plataforma de BAILA DIGITAL ENTERTAINMENT, S.L. y que, por la firma del contrato de cesión, ha sido aceptada por el PROMOTOR, en este caso Ayuntamiento de Madrid, quien, a su vez, establecerá la relación contractual con BAILA a través del Contrato de Condiciones Generales de Ticketing que figura como Anexo V al contrato de cesión de uso”.

En este sentido, se hace notar que en el borrador del contrato remitido a esta Asesoría Jurídica no figura ningún Anexo V relativo a las Condiciones Generales de Ticketing, cuestión que deberá aclararse.

- Como **observación final** se hace notar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.4 de la LPAP, deberá constar en el Expediente el certificado de existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que pudiera informar la Intervención en materia de su competencia.

Es cuanto procede informar, no obstante, el órgano gestor competente resolverá.

Este informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.2 de la LPAP, en relación con el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y con el artículo 12.3, letra d) del Reglamento Orgánico 1/2023, de 31 de enero, de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, en conexión con el apartado 4º, punto 4.1 d) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía.

Madrid, a fecha de su firma.

Fdo.- Letrada del Ayuntamiento de Madrid