AYUNTAMIENTO DE MIJARES (AVILA)

AYUNTAMIENTO DE MIJARES(AVILA)

Muy Señor nuestro: En relacion con la solicitud de su reciente Escrito de 19 de Mayo de los corrientes , relativa a comunicacion sobre posible apertura de piscinas y urgente reparacion de instalaciones , asi como posible firma de un acuerdo sobre cuestiones a que hace referencia en el cuerpo de tal Escrito, principalmente precio del alquiler dada la situacion excepcional en que nos encontramos, por medio del presente procedo a contestarle.

Con relacion a la apertura de piscinas(tanto la natural o charco como la de pequeños), le comunico que la pequeña en ningun caso sera objeto de apertura la presente temporada, por las implicaciones de salud publica que conlleva e imposibilidad de cumplir ni siquiera minimamente distancias dado lo reducido de su superficie, y lo cual minorara sus obligaciones tanto de hacer como economicas, dado que se ahorrara la limpieza de la misma como tambien el coste de su cloracion. Respecto a la apertura del charco natural, podra en su caso ser objeto de apertura, pero ello no depende inicialmente de los Ayuntamientos y si mas bien de la normativa especifica que dicte el Gobierno central y en su caso la Comunidad autonoma para este tipo de espacios de recreo, y que de momento hasta el pase a fase 2 no esta permitido.

Por supuesto y llegado el caso, deberan observarse escrupulosamente en orden al Bar Kiosco y sus instalaciones y terrazas, las garantias exigidas en orden a aforo, seguridad e higiene, con las consiguientes y exhaustivas medidas en orden tambien a aprovechamiento de terrazas y reduccion de mesas en funcion de superficies, aforos, limpieza de mesas y sillas en cada turno de utilizacion de estas, dispensador de geles hidroalcoholicos, normas especificas de utilizacion en su caso de servicios, etc, asi como cualquiera otra vigente o que de modo sobrevenido se impongan por las Autoridades administrativas competentes.

Tratando en segundo lugar la peticion de reparacion urgente de instalaciones, desde luego y en lo tocante a la piscina natural por acumulacion de arrastres producidos por conscuencia de las fuertes lluvias caidas en los ultimos meses, seran asumidas por este Ayuntamiento en el tiempo en que resulte procedente.

Pero efectivamente no solo depende de la citada normativa sino tambien de Vd. mismo y esto permite entroncar con la ultima cuestion relativa a posible negociacion sobre precio y demas. Al respecto debemos señalar que, sin descartar posibilidad alguna ni tampoco asegurarla en orden a una eventual negociacion, pero si le adelanto que en todo caso discrepamos juridicamente de su planteamiento ya que segun el pliego de condiciones vigente y segun su clausula "RIESGO Y VENTURA", "LA ADJUDICACION LO SERA A RIESGO Y VENTURA DEL ADJUDICATARIO , SIN QUE POR ESTE SE PUEDA SOLICITAR ALTERACION DE LAS CONDICIONES DEL PRESENTE PLIEGO NI DE LA ADJUDICACION, SIN DERECHO A INDEMNIZACION PARA EL SUPUESTO DE QUE POR FUERZA MAYOR NO PUDIERA EXPLOTARSE DEBIDAMENTE EL KIOSCO...". Asi pues el principio de equivalencia de prestaciones propio de las obligaciones bilaterales y que Vd. intenta hacer valer de manera extensiva a todos los contratos "de negocio", si bien resulta sin duda justo y equitativo, habiendo sido respaldada por nuestra Jurisprudencia via reconocimiento de la doctrinas denominadas del "Riesgo imprevisible" y de la Clausula "Rebus sic stantibus"(a que Vd. alude), pero debe descartarse en aquellos supuestos en que el contrato se halle envuelto total o parcialmente de una dosis de aleatoriedad(como seria el contrato de seguro, el de apuestas, etc) , o bien se pacte la modalidad de tales contratos "a riesgo y ventura" y como es el presente caso, dado que la voluntad es ley fundamental en las obligaciones contractuales ("pacta sunt servanda"), amen de que tambien el contrato que nos ocupa encierra una buena dosis de aleatoriedad puesto que factores como los climatologicos , epocas de crisis economicas, etc, pueden influir en la bonanza de la temporada con unos beneficios muy altos o resultar ruinosos. Alea que puede jugar tanto a su favor(como ocurrira en años de mucho calor y prosperidad economica , e incluso tambien en el presente año respecto del aspecto concreto del ahorro de cloro anteriormente citado), como en su contra , pero en cualquier caso nada de ello es imputable a la contraparte , este Ayuntamiento. No siendo tampoco Vds. el unico perjudicado, puesto que lo vecinos y visitantes tambien tendran que soportar la privacion o mayores incomodidades y restricciones en el uso de un bien publico, los Ayuntamientos contar con menos atractivos turisticos , etc.

Como consecuencia de todo lo anterior y a modo de resumen:

-La apertura de piscinas se permitira o no en funcion de la normativa que dicten al respecto las administraciones competentes, y situacion que es general para todos los espacios recreativos de este tipo, no solo el nuestro. Para el caso de resultar posible, unicamente afectara la expresado charco natural y en las condiciones que resulten obligatorias

-La reparacion de desperfectos causados por agentes externos y naturales, sera proveida por este Ayuntamiento a traves de sus medios personales y materiales cuando resulte procedente.

-La posible negociacion ocurrira o no, pero inicialmente el importe del precio es el del año pasado incrementado en un 3% . Y naturalmente que todo ello es asi no por intereses arbitrarios y sin fundamentacion sino por las razones juridicas apuntadas y que se nos recomienda por nuestro Despacho de Abogados.

Finalmente y una vez constadas sus solicitudes, pasamos tambien a exponerle una serie de consideraciones en relacion al asunto que tratamos y que son redundantes dado que ya se le han comunicado en anteriores Escritos nuestros pero para recordatorio de los mismos:

-PRIMERA: Nuestra relacion se regula por el Pliego de condiciones aceptado por Vd. integramente en su dia, y por tanto , antes de cualquier inicio de actividad y de apertura de Bar, y como cuestion previa , debera abonar la totalidad del precio correspondiente(el de adjudicacion del año pasado incrementado en un 3%), hallandose rigurosamente prohibida la apertura en caso contrario y motivando la rescision de la adjudicacion a su favor y comunicacion inmediata a la Guardia Civil para cierre y precinto de las instalaciones indebidamente abiertas.

-SEGUNDA: Del mismo modo resulta cuestion previa la acreditacion de la renovacion del seguro de responsabilidad civil, y mas en el presente año con serio peligro para la salud publica y rebrote del virus origen de la pandemia, y consiguientes responsabilidades para el caso de que por el adjudicatario no se observaran las medidas de aforo , seguridad e higiene. Tambien daria lugar a la rescision de tal adjudicacion y aviso a la Guardia Civil, como en general cualquier otro incumplimiento de los terminos y obligaciones de dicho pliego.

-TERCERO: El derecho por Vd. adquirido en su dia es a explotar el Kiosco Bar, pero no las piscinas ni la natural ni la de pequeños. Por tanto , Vd. bajo ningun concepto puede impedir ni opinar sobre actividades alternativas que con ocasion de las Fiestas o epoca de verano en general , se planifiquen por este Ayuntamiento y con lugar de realizacion en el expresado entorno del Charco natural.

-CUARTO: Por el contrario , entre sus obligaciones si figura y asi lo detalla el pliego , la de limpieza y entretenimiento de tales piscinas(incluida la cloracion a su costa)y alrededores asi como tambien la zona de merendero. Y dicha obligacion debe cumplirse todos los dias , por si o por medio de persona contratada al efecto, porque lo contrario afectaria tambien a la salud publica resultando evidente que los usuarios reclaman un entorno limpio y sin basura con independencia de que algun dia aislado Vd. no explotara el Kiosco.

-QUINTO: Que matizando aun mas, la explotacion de solo el Kiosco Bar por Vd. adquirida en su dia, lo es solo con la finalidad de servicio publico que en vez de gestion directa, se opta por este Ayuntamiento por hacerla de modo indirecta, pero desde luego con la expresada vocacion de servicio publico y no privado, por lo que no resultan permitido ni procedentes el uso de tales instalaciones para fiestas privadas , como quiza haya tenido lugar en la temporada anterior.

-SEXTO: Que en el ejercicio de tal actividad y tambien segun el repetido pliego , debe Vd. "APORTAR A SU COSTA LOS ELEMENTOS DE EXPLOTACION NECESARIOS(CAMARAS FRIGORIFICAS, MESAS, SILLAS, COCINA Y OTROS ENSERES PROPIOS DE LA EXPLOTACION", pero si excepcionalmente resultare precisa cualquier reparacion de tipo estructural(averia electrica o similar) , no puede sin consentimiento expreso y por escrito de este Ayuntamiento, contraer gasto alguno , como sucedio el año pasado, y desde luego en el futuro sin el expresado requisito de autorizacion previa del concepto de gasto, cuantia y persona que lo vaya a realizar, no se abonara factura alguna.

-SEPTIMO: Que seria deseable una actitud por su parte sin obstaculos para la recepcion de comunicaciones que este Ayuntamiento pudiera eventualmente tener que hacerle, sin tener que acudir como viene siendo habitual hasta ahora, al expediente de tener que hacerlo por burofax.

A la vista de todo lo anterior y nuevamente a modo de resumen:

Se vera en funcion de la normativa sectorial vigente como se desarrolla el presente año en el aspecto que nos ocupa, pero antes de nada y en todo caso resulta imprescindible el cumplimiento de los requisitos expuestos en orden a pago del

precio en la forma señalada y acreditacion del seguro de responsabilidad civil, y ello con independencia de que en funcion de la reiterada normativa la explotacion pudiera ser objeto de restricciones, y todo ello dado la clausula de "riesgo y ventura" vigente en nuestra relacion. Cumplidos tales requisitos previos y de resultar posible y con los condicionamientos y medidas de seguridad e higiene impuestas legalmente, se explotaria unicamente el charco natural, e igualmente con cumplimiento de todas las obligaciones del pliego(conservacion y limpieza, etc) y sin posibilidad de limitarse unilateralmente por adjudicatario posibles usos alternativos de las piscinas ni entornos aledaños.

Finalmente la posiblidad de reparaciones de elementos estructurales o cualquier otra medida del adjudicatario que pretenda le sea reintegrada por este Ayuntamiento , debera a solicitud escrita suya, serle autorizada previamente con caracter expreso y por escrito.

Sobre la base de todo lo anterior, se manifiesta la firme intencion de este Ayuntamiento de hacer cumplir tal pliego y naturalmente las obligaciones que del mismo se deriven para este Ayuntamiento, pero tambien la exigencia de las del adjudicatario, y todo ello de ser posible y como debe ser en todo caso , en un marco de civismo , educacion y buena voluntad. Consiguientemente y de no compartirse todas las premisas expuestas anteriormente, puede el adjudicatario y asistido de Abogado, intentar hacer efectivos judicialmente los derechos que crea que le asisten, si bien y de acuerdo con el principio procesal de carga de la prueba, debera acreditar la no vigencia de la clausula "riesgo y ventura", asi como , de reclamar tambien daños y perjuicios, la obtencion de ingresos en los trimestres de la temporada pasada y declarados ante Hacienda mediante los modelos oficiales correspondientes, al cumplimiento de cuyas obligaciones ante ella(y Seguridad Social) y tanto respecto de si como dado de alta en autonomo , como respecto de posibles empleados o colaboradores resultaba obligado asimismo segun el pliego de condiciones. Naturalmente que tambien este Ayuntamiento se reserva y haria valer todos sus derechos bajo la direccion de su servicio externo de Letrados y que ante el no descartable sesgo judicial que puede adquirir el asunto , dados los antecedentes que concurren, supervisa cualquier actuacion municipal, incluida la presente.

Si por el contrario compartiera nuestro planteamiento de base pero dadas las razones excepcionales que concurren , no le resultara rentable el mantenimiento del servicio y deseara negociar una posible renuncia a sus derechos, este Ayuntamiento, sensible a la situacion no solo respecto del Kiosco sino tambien respecto de autonomos, comerciantes y vecindario en general,

podria estudiar posibilidades en orden a aceptar un finalizacion de tal relacion con remision total o parcial de alquileres, y otros posibles aspectos.

A la hora de concluir la presente contestacion, y por tanto cerca de terminar la jornada del Viernes 22, se recibe su email, magnifica muestra de buena voluntad y mano izquierda para tratar asuntos, asi que y dado que se califica por si mismo, no empleare ni un minuto en contestarle, pero dado su estilo chulesco si quiero aclararle que estamos ante una contratacion administrativa , no de la ley de Arrendamientos Urbanos, y por otro lado que las instalaciones que deben estar operativas son exclusivamente el Kiosco Bar, no la piscina en si misma que no es de su competencia salvo para su limpieza y entretenimiento y segun repetidisimos pliegos que parece que Vd. no se los lee. Por lo tanto , y dado tenor literal de su email y sabor a amenaza que destila somos nosotros los que damos traslado del mismo a la Guardia Civil a los efectos judiciales que pudieran resultar procedentes, y ponemos en conocimiento de la misma la solicitud de auxilio para el caso de resultar necesario el precinto y desalojo del Kiosco en el supuesto de apertura del mismo sin cumplimiento de los requisitos previos anteriormente expuestos, entre ellos, el de abono integro de la renta.

Deseando haya quedado clarificada la situacion y a la espera de la evolucion legislativa que vaya dictando el Gobierno y demas Autoridades competentes, y atentamente , en Mijares(Avila), a 22 de Mayo del año 2.020

AYUNTAMIENTO DE MIJARES (Avila)

LA ALCALDESA

SORAYA BLAZQUEZ DOMINGUEZ

SR. DON ISRAEL