

INFORME DE LA UNITAT DE PATRIMONI

EXPEDIENT.- ARRENDAMENT DEL LOCAL COMERCIAL NÚMERO 3 DE CAN BONEU, DEL CARRER JAUME I, 1-15 DE SANT BOI DE LLOBREGAT, DESTINAT A BAR.

EXPEDIENT: N752/2022/000003. Fitxa número 540 (PMSH)

I.- ANTECEDENTS ADMINISTRATIU:

1.- L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat és propietari de la finca següent:

Descripció: ELEMENT NÚMERO DOS.- Local comercial en la planta baixa de l'escala A. De l'edifici en Sant Boi de Llobregat, "Can Boneu", amb front al carrer Jaume I, on li correspon els números 1 al 15 de policia; carrer Major on li correspon els números 53 a 57 de policia i carrer Joan Bardina on li correspon els números 54 al 58 de policia.

És el local comercial número **TRES** i té el seu accés directe des del carrer Jaume I. Superfície útil: cinquanta metres i seixanta-set decímetres quadrats (50,67 m²), sense distribució interior.

Lindars: prenem com a referència el carrer Jaume I: davant, l'esmentat carrer; dreta, des d'aquest front, habitatge porta segona de la seva mateixa planta i escala; esquerra, elements comuns; i fon, elements comuns.

Coefficient de l'escala A: Set enters i setanta-tres centèsims per cent (7,73%).

Coefficient general: Dos enters i vuit centèsims per cent (2,08%).

Títol: Es propietat de l'Ajuntament per títol de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic del sector de Can Boneu, segons el projecte de Reparcel·lació aprovat en data 18/12/2006 i lliurat un cop edificat mitjançant escriptura pública atorgada davant del Notari Sr. Àngel Querol Sancho, en data 12/02/2009, núm. 216 del seu protocol.

Dades registrals: Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Volum 1.918, llibre 1.259, foli 86, finca número 48.756;

Dades Inventari Municipal: Consta a l'Inventari, com a Bé afecte al Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, a la fitxa núm. 540.

2.- Consta en l'expedient:

- Memòria de conveniència i oportunitat per tal de procedir a l'arrendament del local.
- Nota simple de la finca registral.
- Informació descriptiva i gràfica de les dades cadastrals de la finca.
- Informe emès en data 28/12/2022 pel Departament de Promoció de l'Empresa i el Comerç on es determina l'import de renda i condicions a establir per l'arrendament..
- Proposta de plec de clàusules administratives i tècniques particulars.

II.- REGULACIÓ:

2.1.- Respecte als **bens i drets dels ens locals**, així com respecte al procediment en aquest cas, resulta d'aplicació:

- 1 - Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals.

- 2 - Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- 3 - Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (a vegades amb caràcter bàsic)
- 4 - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- 5 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 6 - Llei 29/94, de 24 de Novembre, d'arrendaments urbans.

2.2.- Respecte a la **competència de l'òrgan municipal resulta d'aplicació:**

- 1. La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel 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, concretament l'apartat 9 de la disposició addicional segona; i
- 2. El cartipàs municipal.

III.- CONTINGUT DE LA NORMATIVA APLICABLE RESPECTO A LES FINQUES MUNICIPALS PATRIMONIALS

1) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals.

Article 72. Utilització dels béns patrimonials

72.1 Els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars.

72.2 L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs.

72.3 No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

Article 73

En l'expedient de cessió de l'ús d'un bé patrimonial, la competència del qual és del ple, ha de quedar justificada l'oportunitat o la conveniència, i s'ha d'acreditar el caràcter patrimonial del bé i la valoració tècnica.

Article 74

Els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé.

2) Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Article 203 Béns patrimonials

Tenen la consideració de béns patrimonials els que són propietat de l'ens local i no són destinats directament a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic de competència local, o a

l'aprofitament pel comú dels veïns. Es regeixen pel que disposa llur legislació específica i, si aquesta mancava, per les normes de dret privat.

Article 219 Administració dels béns patrimonials

219.1 Els béns patrimonials han d'ésser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuals de la pràctica civil i mercantil.

219.2 L'arrendament i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials s'ha de fer per mitjà de subhasta pública o, excepcionalment, per concurs.

3) Llei 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (a vegades amb caràcter bàsic (en color gris).

Artículo 106. Contratos para la explotación de bienes patrimoniales.

1. La explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico.
2. Serán de aplicación a estos negocios las normas contenidas en el capítulo I del título V de esta Ley.
3. Los contratos para la explotación de los bienes o derechos patrimoniales no podrán tener una duración superior a 20 años, incluidas las prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas.
4. Podrán concertarse contratos de arrendamiento con opción de compra sobre inmuebles del Patrimonio del Estado con sujeción a las mismas normas de competencia y procedimiento aplicables a las enajenaciones.

Artículo 107. Procedimiento de adjudicación.

1. Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.
2. Las bases del correspondiente concurso o las condiciones de la explotación de los bienes patrimoniales se someterán a previo informe de

4) Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

Article 160. Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

1. Els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es regeixen pel que estableix aquesta Llei.
2. L'Administració de la Generalitat i els ajuntaments constitueixen els patrimonis de sòl i d'habitatge respectivament.
3. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptibles de complir les finalitats especificades per l'apartat 5, tant si n'és titular una administració territorial com si en són les entitats urbanístiques especials.
4. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge de la Generalitat es constitueix per mitjà de l'Institut Català del Sòl. Les administracions territorials que també tinguin competències urbanístiques poden constituir llur patrimoni mitjançant una entitat urbanística especial, si ho acorden així.
5. El patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:
 - a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
 - b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.

d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

5. bis Per a dur a terme actuacions vinculades a les finalitats a què fa referència l'apartat 5, es poden lliurar els béns immobles que integren els patrimonis públics de sòl i d'habitatge com a contraprestació en concepte de pagament, per a retribuir els contractistes d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic. Es poden especificar per reglament les actuacions esmentades i els termes en què és possible retribuir els contractistes amb béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

6. L'administració i la disposició del patrimoni públic de sòl i d'habitatge s'han de vincular a l'assoliment de les finalitats determinades per l'apartat 5.

7. L'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destinació de les finques que integren un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i els efectes d'aquest accés, es regulen per la legislació registral aplicable.

.....

Secció segona. Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

Article 163. Constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que ho acordin voluntàriament.

2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Article 164. Patrimoni separat

1. Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals.

2. Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5.

3. L'adscripció o l'aportació dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge a entitats urbanístiques especials no comporta cap alteració del règim establert per aquesta Llei.

Secció tercera. Transmissió de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge i constitució del dret de superfície

Article 165. Normativa aplicable a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge

La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament aquesta llei.

Article 166. Normes generals per a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge

1. La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, com a norma general, s'efectua amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulta de llur valoració, excepte

en els supòsits regulats per l'article 167 i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.

2. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.

Article 167. Cessió gratuïta i alienació onerosa per un preu inferior

1. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el respectiu patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament els béns que hi són integrats, o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

2. L'òrgan competent per a acordar la cessió gratuïta dels béns, o l'alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per a fer-la efectiva. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix a l'administració o l'entitat transmissora.

Article 168. Adjudicació directa

1. La cessió gratuïta i l'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge es poden adjudicar directament a favor d'una altra administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent.

2. L'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge es pot adjudicar també directament:

a) Als propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per a obtenir-los mitjançant una permuta.

b) A favor de qualsevol persona, si després d'haver efectuat una licitació pública, aquesta resta deserta o bé és fallida per l'incompliment de les obligacions dels adjudicataris, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació i que els adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

Article 169. Alienació onerosa de terrenys de l'Institut Català del Sòl

L'alienació onerosa de terrenys que siguin propietat de l'Institut Català del Sòl es pot adjudicar directament en els supòsits establerts per l'article 168 i la legislació en matèria d'habitatge i, en la resta de supòsits, es pot fer directament amb l'anunci previ de l'alienació en dos dels diaris de més difusió de la comarca i en el tauler d'anuncis de l'ajuntament del municipi a què pertanyin per a promoure la concurrència d'ofertes.

Article 170. Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge

1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits

a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

Article 171. Dret de superfície

1. L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.

2. El dret de superfície es regeix per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.

3. La titularitat de les construccions a què es refereix l'apartat 1 correspon als superficiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.

4. En el cas que els terrenys a què fa referència l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170.

5. Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.

5) Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

De los instrumentos de la política de suelo y de vivienda
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo y de vivienda

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 220 Patrimonios públicos de suelo y de vivienda

220.1 La Administración de la Generalidad, por medio del Instituto Catalán del Suelo, los ayuntamientos y, en su caso, las entidades urbanísticas especiales, constituyen los patrimonios de suelo y de vivienda respectivos.

220.2 En los casos en que es obligatoria la constitución del patrimonio municipal de suelo y de vivienda de acuerdo con el artículo 156.1 de la Ley de urbanismo, el régimen que establece la Ley

de urbanismo y este Reglamento se aplica a los bienes que lo integran aunque no se haya procedido formalmente a su constitución.

220.3 Los patrimonios públicos de suelo y de vivienda de las entidades urbanísticas especiales integradas o dependientes exclusivamente de entidades locales se rigen por lo que establecen los artículos 222 a 225 de este Reglamento.

220.4 El patrimonio público de suelo y de vivienda del Instituto Catalán del Suelo se rige por la Ley de urbanismo y por la legislación que regula esta entidad. En los supuestos en que tiene la condición de administración actuante, el producto derivado de la enajenación del suelo con aprovechamiento que obtiene por cesión obligatoria y gratuita se sujeta a lo que establece el artículo 156.2 de la Ley de urbanismo si los terrenos son de uso residencial y, si los terrenos tienen otro uso, hay que destinarlos a cualquiera de las finalidades previstas en el artículo 153.4 de la misma Ley.

Artículo 221 Establecimiento de reservas de suelo para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda

221.1 El planeamiento urbanístico general puede establecer reservas de terrenos para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda, a las cuales les es aplicable, en su caso, el artículo 108 de la Ley de urbanismo.

221.2 Estas reservas también se pueden establecer, en defecto de previsión en el planeamiento urbanístico general, mediante la aprobación de un proyecto de delimitación de reservas de suelo para el patrimonio público de suelo, en los términos que establece el artículo 154 de la Ley de urbanismo.

221.3 En los ámbitos incluidos en las reservas de suelo a qué se refieren los apartados anteriores, la obligación que establece el artículo 154.3 de la Ley de urbanismo, de destinar un 25% del total de viviendas que se prevean a viviendas de protección pública, tiene carácter adicional a la que se puede derivar, para estos mismos ámbitos, de la distribución de las reservas de vivienda de protección pública obligatorias por los planes de ordenación urbanística municipal, sin perjuicio de lo que establece el artículo 155.2 de la Ley de urbanismo.

SECCIÓN SEGUNDA

Patrimonio municipal de suelo y de vivienda

Artículo 222 Naturaleza y gestión

222.1 El patrimonio municipal de suelo y de vivienda constituye un patrimonio separado del resto del patrimonio municipal y vinculado a sus finalidades específicas.

222.2 Los ayuntamientos que tienen que constituir o que constituyen voluntariamente el patrimonio municipal de suelo y de vivienda tienen que formar un inventario separado de los bienes inmuebles que lo integran.

222.3 También forman parte del patrimonio municipal de suelo y de vivienda, como recursos afectos a éste, los recursos económicos que señala el artículo 223.2 de este Reglamento, los cuales se tienen que integrar en un depósito vinculado específicamente a las finalidades que establece el artículo 224.2 de este Reglamento.

222.4 Los presupuestos municipales tienen que diferenciar todos los recursos económicos que están afectos al patrimonio municipal de suelo y de vivienda de acuerdo con el artículo 223.2 de este Reglamento.

222.5 Los patrimonios municipales de suelo y de vivienda pueden ser gestionados mediante cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, incluyendo la gestión por mancomunidades, consorcios, sociedades urbanísticas o por otras administraciones públicas.

Artículo 223 Bienes y recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda

223.1 Integran los patrimonios municipales de suelo y de vivienda los siguientes bienes:



- a) Los terrenos, en cualquier clase de suelo, o los otros bienes inmuebles de carácter patrimonial obtenidos por cesión o por expropiación urbanísticas, por ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por cualquier instrumento de ejecución del planeamiento urbanístico.
- b) Los terrenos u otros bienes inmuebles de carácter patrimonial que se adquieran con los recursos derivados de la gestión o alineación de bienes integrantes de este patrimonio, o por permuta de estos bienes, siempre y cuando no se afecten al dominio público.
- c) Los terrenos incluidos en cualquier clase de suelo u otros bienes inmuebles de carácter patrimonial, adquiridos por cualquier título, que el ayuntamiento acuerde incorporar a este patrimonio.

223.2 También integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda los siguientes recursos económicos:

- a) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes que forman parte de este patrimonio.
- b) Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión o enajenación del propio patrimonio, o de la sustitución de cualquier cesión urbanística por su equivalente en metálico.
- c) Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.
- d) Los ingresos derivados de la transmisión de los bienes incluidos en el Registro municipal de solares sin edificar, de acuerdo con el artículo 177 de la Ley de urbanismo.

Artículo 224 ***Destinación de los bienes y de los recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda***

224.1 Los bienes que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda tienen que ser destinados a los usos que correspondan de acuerdo con su clasificación y calificación urbanística. La gestión y, en su caso, la transmisión de los bienes que integran este patrimonio tiene que adecuarse a las finalidades que le corresponden, de acuerdo con lo que establece el artículo 153.4 de la Ley de urbanismo y el apartado 2 de este artículo.

224.2 Los recursos económicos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda de acuerdo con el artículo 223.2 de este Reglamento se tienen que destinar:

- a) A la adquisición y urbanización de suelo destinado a viviendas de protección pública, a la adquisición o rehabilitación de edificios para destinarlos a este tipos de viviendas, o a la promoción y construcción de dicho tipo de viviendas. Letra a), in fine, del número 2 del artículo 224 derogada por la letra e) de la disposición derogatoria de la Ley [CATALUÑA] 3/2012, 22 febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el D Leg 1/2010, 3 agosto («D.O.G.C.» 29 febrero). Vigencia: 1 marzo 2012
- b) A la conservación, mejora, urbanización, rehabilitación y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del patrimonio.
- c) A la adquisición de terrenos en cualquier clase de suelo o de otros bienes inmuebles de carácter patrimonial para su incorporación a este patrimonio.
- d) A la obtención, ejecución o construcción de sistemas urbanísticos de titularidad pública y a la ejecución de obras de conservación y rehabilitación de las edificaciones destinadas a estos sistemas. Los ingresos obtenidos por la sustitución de la cesión urbanística que establece el artículo 94.3 de la Ley de urbanismo por su equivalente en metálico, se tienen que destinar obligatoriamente a la adquisición de espacios libres públicos de nueva creación.
- e) A la ejecución de operaciones de iniciativa pública de conservación, rehabilitación o mejora del patrimonio arquitectónico, de remodelación urbana, o de conservación y mejora del medio rural y natural.

f) Al desarrollo de actuaciones en materia de vivienda susceptibles de ser protegidas de acuerdo con los planes de vivienda aprobados por el Gobierno y demás legislación sectorial.

g) Con carácter excepcional, a otras finalidades de interés social que se adecuen al artículo 153.4 de la Ley de urbanismo y estén previstas en los planes urbanísticos.

224.3 ...

Número 3 del artículo 224 derogado por la letra e) de la disposición derogatoria de la Ley [CATALUÑA] 3/2012, 22 febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el D Leg 1/2010, 3 agosto («D.O.G.C.» 29 febrero). Vigencia: 1 marzo 2012

Artículo 225 Transmisión de terrenos u otros bienes inmuebles que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda

225.1 La transmisión de los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda se realiza, como regla general, con carácter oneroso, por precio igual o superior al resultante a su valoración, y mediante enajenación o permuta previo concurso público. Sin embargo, con carácter excepcional, la transmisión puede realizarse:

a) De forma gratuita o por precio inferior al resultante de la valoración, en los casos y las condiciones que prevé el artículo 159 de la Ley de urbanismo.

b) Sin concurso previo, mediante enajenación o permuta directas, en los casos y las condiciones que prevé el artículo 161 de la Ley de urbanismo.

225.2 ...

Número 2 del artículo 225 derogado por la letra e) de la disposición derogatoria de la Ley [CATALUÑA] 3/2012, 22 febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el D Leg 1/2010, 3 agosto («D.O.G.C.» 29 febrero). Vigencia: 1 marzo 2012

225.3 Los bienes del patrimonio municipal de suelo y de vivienda pueden ser enajenados mediante permuta, de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable en materia de patrimonio de los entes locales y el apartado 1 de este artículo.

225.4 La transmisión de las viviendas de protección pública se sujeta a su normativa específica."

6 - Llei 29/94, de 24 de Novembre, d'arrendaments urbans

Per al tema que ens ocupa, cal determinar el següent:

AMBIT D'APLICACIÓ:

1.- Es considera arrendament per a ús diferent del d'habitatge l'arrendament que, recaient sobre una edificació, té com a destinació primordial una destinació diferent d'habitatge.

2. En especial, tenen aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes subscrits per temporada, sigui d'estiu o qualsevol altra, i els subscrits per exercir a la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, siguin quines siguin les persones que els subscriuen.

REGIM APLICABLE:

1. Aquest arrendament es sotmet de manera imperativa al que disposen els títols I, IV i V de la Llei d'arrendament urbans. Igualment es regeixen per la voluntat de les parts i en el seu defecte pel títol III de l'esmentada llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil.

2. L'exclusió de l'aplicació dels preceptes d'esmentada Llei, quan això sigui possible, s'ha de fer de manera expressa respecte a cadascun d'aquests.

SUBROGACIÓ:

L'adquirent de la finca arrendada queda subrogat en els drets i les obligacions de l'ARRENDADOR, llevat que concorrin en l'adquirent els requisits de l'article 34 de la Llei hipotecària. (El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud

de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.)

CONSERVACIÓ DE LA FINCA:

1. L'ARRENDADOR està obligat a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que són necessàries per conservar la finca en les condicions per servir a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament la reparació del qual es tracti és imputable a l'ARRENDATARI d'acord amb el que disposen els articles 1.563 i 1.564 del Codi civil.

L'obligació de reparació té el seu límit en la destrucció de la finca per causa no imputable a l'ARRENDADOR. A aquest efecte, cal atènyer-se al que disposa l'article 28. *(Extinció de l'arrendament: El contracte d'arrendament s'extingeix, a més de les restants causes que preveu aquest títol, per les següents:*

a) Per la pèrdua de la finca arrendada per causa no imputable a l'arrendador.

b) Per la declaració ferma de ruïna acordada per l'autoritat competent.)

2. Quan l'execució d'una obra de conservació no es pot raonablement diferir fins a la conclusió de l'arrendament, l'ARRENDATARI està obligat a suportar-la, encara que li sigui molt molesta o durant aquesta es vegi privat d'una part de l'habitatge.

Si l'obra dura més de vint dies, s'ha de disminuir la renda proporcionalment a la part de l'habitatge del qual l'ARRENDATARI es veu privat.

3. L'ARRENDATARI ha de posar en coneixement de l'ARRENDADOR, en el termini més breu possible, la necessitat de les reparacions que preveu l'apartat 1 anterior i només a aquests efectes ha de facilitar a l'ARRENDADOR la verificació directa, pel seu compte o pels tècnics que designi, de l'estat de la finca. En tot moment, i prèvia comunicació a l'ARRENDADOR, pot realitzar les que siguin urgents per evitar un dany imminent o una incomoditat greu, i exigir-ne immediatament l'import a l'ARRENDADOR.

4. Les petites reparacions que exigeix el desgast per l'ús ordinari de la finca són a càrrec de l'ARRENDATARI.

OBRAS DE MILLORA:

1. L'ARRENDATARI està obligat a suportar la realització per l'ARRENDADOR d'obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament.

2. L'ARRENDADOR que es proposa fer una d'aquestes obres n'ha de notificar per escrit a l'ARRENDATARI, almenys amb tres mesos d'antelació, la naturalesa, el començament, la durada i el cost previsible. Durant el termini d'un mes des de la notificació, l'ARRENDATARI pot desistir del contracte, llevat que les obres no afectin o afectin de manera irrellevant l'habitatge arrendat. L'arrendament s'extingeix en el termini de dos mesos a comptar del desistiment, durant els quals no poden començar les obres.

3. L'ARRENDATARI que suporta les obres té dret a una reducció de la renda proporcionalment a la part de l'habitatge de la qual es veu privat per causa d'aquelles, així com a la indemnització de les despeses que les obres l'obliguen a efectuar.

OBRAS DE L'ARRENDATARI:

1. L'ARRENDATARI no pot fer sense el consentiment de l'ARRENDADOR, expressat per escrit, obres que modifiquen la configuració de la finca o que provoquen una disminució en l'estabilitat o la seguretat d'aquesta.

2. Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'ARRENDADOR que no ha autoritzat la realització de les obres pot exigir, en concloure el contracte, que l'ARRENDATARI reposi les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap indemnització.

Si les obres han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat de aquesta, l'ARRENDADOR pot exigir immediatament de l'ARRENDATARI la reposició de les coses a l'estat anterior.

SUSPENSIÓ DEL CONTRACTE:

Quan l'execució en la finca arrendada d'obres de conservació o d'obres acordades per una autoritat competent el fan incompatible amb la seva finalitat, l'ARRENDATARI té l'opció de suspènere el contracte o de desistir-ne, sense cap indemnització.

La suspensió del contracte suposa, fins a la finalització de les obres, la paralització del termini del contracte i la suspensió de l'obligació de pagament de la renda.

ELEVACIÓ DE LA RENDA PER MILLORES:

1. La realització per l'ARRENDADOR d'obres de millora, transcorreguts cinc anys de durada del contracte li dóna dret, llevat que hi hagi un pacte en contra, a elevar la renda anual en la quantia que resulta d'aplicar al capital invertit en la millora el tipus d'interès legal del diner en el moment d'acabament de les obres incrementat de tres punts, sense que l'augment pugui excedir el 20 per 100 de la renda vigent en aquell moment.

Per calcular el capital invertit s'han de descomptar les subvencions públiques obtingudes per a la realització de l'obra.

2. L'elevació de la renda es produeix des del mes següent a aquell en què, finalitzades les obres, l'ARRENDADOR notifica per escrit a l'ARRENDATARI la quantia d'aquella, detallant els càlculs que condueixen a la seva determinació i aportant còpies dels documents dels quals resulta el cost de les obres realitzades.

DRET D'ADQUISICIÓ PREFERENT:

1. En cas de venda de la finca arrendada, l'ARRENDATARI té dret d'adquisició preferent sobre aquest, en les condicions previstes en els apartats següents.

2. L'ARRENDATARI pot exercir un dret de tempteig sobre la finca arrendada en un termini de trenta dies naturals, a comptar de l'endemà que se li notifica de manera fefaent la decisió de vendre la finca arrendada, el preu i les altres condicions essencials de la transmissió.

Els efectes de la notificació que preveu el paràgraf anterior caduquen al cap de cent vuitanta dies naturals següents a aquesta notificació.

3. En el cas a què es refereix l'apartat anterior, l'ARRENDATARI pot exercir el dret de retracte, amb subjecció al que disposa l'article 1.518 del Codi civil, quan no se li ha fet la notificació prevista o s'hi ha omès qualsevol dels requisits exigits, i també quan resulta inferior el preu efectiu de la compravenda o menys oneroses la resta de condicions essencials. El dret de retracte caduca al cap de trenta dies naturals, comptats des de l'endemà de la notificació que en la forma fefaent ha de fer l'adquirent a l'ARRENDATARI de les condicions essencials en què es va fer la compravenda, mitjançant lliurament de còpia de l'escriptura o document en què sigui formalitzada.

4. El dret de tempteig o retracte de l'ARRENDATARI té preferència sobre qualsevol altre dret similar, excepte el retracte reconegut al copropietari de l'habitatge o el convencional que figura inscrit en el registre de la propietat en el moment de subscriure's el contracte d'arrendament.

5. Per inscriure en el registre de la propietat els títols de venda d'habitatges arrendats s'ha de justificar que han tingut lloc, en els casos respectius, les notificacions previstes en els apartats anteriors, amb els requisits que s'hi exigeixen. Quan l'habitatge venut no està arrendat, perquè sigui inscriptible l'adquisició, el venedor ho ha de declarar en l'escriptura, sota la pena de falsedat en document públic.

6. Quan la venda recau, a més de sobre l'habitatge arrendat, sobre els altres objectes llogats com a accessoris de l'habitatge pel mateix ARRENDADOR a què es refereix l'article 3, l'ARRENDATARI no pot exercir els drets d'adquisició preferent només sobre l'habitatge.

7. No escauen els drets de tempteig o retracte quan l'habitatge arrendat es ven conjuntament amb els altres habitatges o locals propietat de l'ARRENDADOR que formen part d'un mateix immoble, ni tampoc quan es venen de manera conjunta per diferents propietaris a un mateix comprador la totalitat dels pisos i locals de l'immoble.

Si a l'immoble només hi ha un habitatge, l'ARRENDATARI té els drets de tempteig i retracte previstos en aquest article.

8. El pacte pel qual l'ARRENDATARI renuncia als drets de tempteig i retracte és vàlid en contractes de durada pactada superior a cinc anys.

CESSIÓ DEL CONTRACTE I SUBARRENDAMENT:

1. Quan a la finca arrendada s'hi exerceix una activitat empresarial o professional, l'ARRENDATARI pot subarrendar la finca o cedir el contracte d'arrendament sense necessitat de tenir el consentiment de l'ARRENDADOR.

2. L'ARRENDADOR té dret a una elevació de renda del 10 per 100 de la renda en vigor en el cas que es produeixi un subarrendament parcial, i del 20 en el cas que es produeixi la cessió del contracte o el subarrendament total de la finca arrendada.

3. No es considera cessió el canvi produït en la persona de l'ARRENDATARI per conseqüència de la fusió, la transformació o l'escissió de la societat arrendatària, però l'ARRENDADOR té dret a l'elevació de la renda que preveu l'apartat anterior.

4. Tant la cessió com el subarrendament s'han de notificar de forma fefaent a l'ARRENDADOR en el termini d'un mes des que aquells s'han concertat.

INDEMNITZACIÓ A L'ARRENDATARI (NO S'EFFECTUARA UNA ACTIVITAT MERCANTIL)

L'extinció per transcurs del terme convencional de l'arrendament d'una finca en la qual durant els últims cinc anys s'ha exercit una activitat comercial de venda al públic, dóna dret a l'ARRENDATARI a una indemnització a càrrec de l'ARRENDADOR, sempre que l'ARRENDATARI hagi manifestat amb quatre mesos d'antelació a l'expiració del termini la voluntat de renovar el contracte per un mínim de cinc anys més i per una renda de mercat. Es considera renda de mercat la que acorden les parts a aquest efecte; en defecte de pacte, la que, a aquest efecte, determina l'àrbitre designat per les parts.

La quantia de la indemnització es determina de la manera següent:

1. Si l'ARRENDATARI inicia en el mateix municipi, dins els sis mesos següents a l'expiració de l'arrendament, l'exercici de la mateixa activitat a què es dedicava, la indemnització ha de comprendre les despeses del trasllat i els perjudicis derivats de la pèrdua de clientela respecte a la que tenia en el local anterior, calculada respecte a la que hi hagi hagut durant els sis primers mesos de la nova activitat.

2. Si l'ARRENDATARI inicia dins dels sis mesos següents a l'extinció de l'arrendament una activitat diferent o no n'inicia cap, i l'ARRENDADOR o un tercer desenvolupen a la finca dins el mateix termini la mateixa activitat o una d'afí a la desenvolupada per l'ARRENDATARI, la indemnització ha de ser d'una mensualitat per any de durada del contracte, amb un màxim de divuit mensualitats.

Es consideren afins les activitats típicament aptes per beneficiar-se, encara que només en part, de la clientela captada per l'activitat que va exercir l'ARRENDATARI.

En cas de falta d'acord entre les parts sobre la quantia de la indemnització, l'ha de fixar l'àrbitre designat per aquelles.

RESOLUCIÓ DE PLE DRET DEL CONTRACTE PER LES PARTS.

1. L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte dóna dret a la part que ha complert les seves a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte d'acord amb el que disposa l'article 1.124 del Codi civil.

2. A més, l'ARRENDADOR pot resoldre de ple dret el contracte per les causes següents:

a) La falta de pagament de la renda o, si s'escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals correspon o ha assumit l'ARRENDADOR.

b) La falta de pagament de l'import de la fiança o de la seva actualització. (no resulta d'aplicació en aquest cas, segons l'establert a l'apartat següent)

c) El subarrendament o la cessió inconstentits.

d) La realització de danys causats dolosament a la finca o d'obres no consentides per

l'ARRENDADOR quan el consentiment d'aquest és necessari.

e) Quan a la finca hi tenen lloc activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

FIANÇA:

Queden exceptuades de les obligacions de prestar fiança les administracions públiques, l'Administració General de l'Estat, les administracions de les comunitats autònomes i les entitats que integren l'Administració local, així com els organismes autònoms, les entitats de dret públic i els altres ens públics que en depenen, quan la renda ha de ser satisfeta amb càrrec als seus pressupostos respectius.

FORMALITZACIÓ DE L'ARRENDAMENT

Les parts es poden compel·lir recíprocament a la formalització per escrit del contracte d'arrendament.

En aquest cas, s'ha de fer constar la identitat dels contractants, la identificació de la finca arrendada, la durada pactada, la renda inicial del contracte i les altres clàusules que les parts han acordat lliurement.

Modificació de la Llei hipotecària

1. L'article 2, número 5è, de la Llei hipotecària, aprovada pel Decret de 8 de febrer de 1946, té la redacció següent: "En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

"5è. Els contractes d'arrendament de béns immobles, i els subarrendaments, les cessions i les subrogacions d'aquests."

2. En el termini de nou mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han d'establir per reglament els requisits d'accés dels contractes d'arrendaments urbans al registre de la propietat.

Modificació de la Llei d'enjudiciament civil

1. L'article 1.563 de la Llei d'enjudiciament civil queda redactat de la manera següent:

"1r. El desnonament per falta de pagament de les rendes, de les quantitats assimilades o de les quantitats el pagament de les quals ha assumit l'ARRENDATARI en l'arrendament d'habitatges o en l'arrendament d'una finca urbana habitable en la qual es realitzen activitats professionals, comercials o industrials, pot ser enervat per l'ARRENDATARI si en algun moment anterior a l'assenyalat per a la celebració del judici paga a l'actor o posa a la seva disposició al jutjat o notarialment l'import de les quantitats en la ineffectivitat de les quals es fonamenta la demanda o l'import de les quantitats que en aquell moment deu.

2n. Aquesta enervació no té lloc ni quan se n'ha produït una altra anteriorment ni quan l'ARRENDADOR ha requerit, per qualsevol mitjà que permeti acreditar-ne la constància, de pagament a l'ARRENDATARI amb quatre mesos d'antelació a la presentació de la demanda i aquest no ha pagat les quantitats que devia al moment de la presentació esmentada.

3r. En qualsevol cas, han d'indicar-se en l'escrit d'interposició de la demanda les circumstàncies concurrents que poden permetre o no l'enervació. Quan aquesta és procedent, el jutjat ha d'indicar en la citació el deure de pagar o de consignar l'import abans de la celebració del judici."

2. Els recursos contra sentències en les matèries a què es refereix l'article 38 tenen tramitació preferent tant davant les audiències provincials, com davant els tribunals superiors.

En els processos que comportin el llançament, no es poden admetre al demandat els recursos d'apel·lació i de cassació, quan siguin procedents, si a l'hora d'interposar-los no acredita que ha satisfet les rendes vençudes i les que d'acord amb el contracte hagi de pagar avançades, o si no les consigna judicialment o notarialment.

Si l'ARRENDATARI no compleix això, la sentència es considera ferma i s'ha de procedir a la seva execució, sempre que, requerit pel jutge o el tribunal que conegui d'aquests processos, no compleix la seva obligació de pagament o de consignació en el termini de cinc dies.

També es considera desert el recurs de cassació o apel·lació interposat per l'ARRENDATARI, sigui quin sigui l'estat en què es trobi, si durant la substanciació d'aquest recurs aquell deixa de pagar els terminis que vencin o els que hagi d'avançar. Tanmateix, l'ARRENDATARI pot avançar

o consignar cautelament el pagament de diversos períodes no vençuts, que s'han de subjectar a liquidació una vegada sigui ferma la sentència. En tot cas, l'abonament d'aquests imports no es considera novació contractual.

3. L'article 1687.3 de la Llei d'enjudiciament civil queda redactat de la manera següent:

"Article 1687.3

Les sentències dictades per les audiències en els judicis de desnonament que no tenen regulació especial, llevat de les dictades en judici de desnonament per falta de pagament de la renda, les dictades en processos sobre arrendaments urbans seguits pels tràmits del judici de cognició, en aquest darrer supòsit quan no siguin conformes amb la dictada en primera instància, i les recaigudes en els judicis de retracte, quan en tots els casos arribin a la quantitat requerida per aquesta classe de recursos en els declaratius ordinaris."

Això no obstant, si es tracta d'arrendament d'habitatge n'hi ha prou amb que la quantia excedeixi de 1.500.000 pessetes. S'entén que són conformes la sentència d'apel·lació i de primera instància encara que difereixin en allò relatiu a la imposició de costes."

7.- La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic

Artículo 9 Relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos en el ámbito del dominio público y en el ámbito patrimonial

1. Se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley.

2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley 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. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2.

Artículo 26 Contratos privados

1. Tendrán la consideración de contratos privados:

- a) Los que celebren las Administraciones Públicas cuyo objeto sea distinto de los referidos en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior.
- b) Los celebrados por entidades del sector público que siendo poder adjudicador no reúnan la condición de Administraciones Públicas.
- c) Los celebrados por entidades del sector público que no reúnan la condición de poder adjudicador.

2. Los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, a los contratos mencionados en los números 1.º y 2.º de la letra a) del apartado primero del artículo anterior, les resultarán de aplicación, además del Libro Primero de la presente Ley, el Libro Segundo de la misma en cuanto a su preparación y adjudicación. En cuanto a sus efectos y extinción les serán aplicables las normas de derecho privado, salvo lo establecido en los artículos de esta Ley relativos a las condiciones especiales de ejecución, modificación, cesión, subcontratación y resolución de los contratos, que les serán de aplicación cuando el contrato esté sujeto a regulación armonizada.

3. Los contratos privados que celebren los poderes adjudicadores que no pertenezcan a la categoría de Administraciones Públicas mencionados en la letra b) del apartado primero del presente artículo, cuyo objeto esté comprendido en el ámbito de la presente Ley, se regirán por lo dispuesto en el Título I del Libro Tercero de la misma, en cuanto a su preparación y adjudicación.

En cuanto a sus efectos y extinción les serán aplicables las normas de derecho privado, y aquellas normas a las que se refiere el párrafo primero del artículo 319 en materia medioambiental, social o laboral, de condiciones especiales de ejecución, de modificación del contrato, de cesión y subcontratación, de racionalización técnica de la contratación; y la causa de resolución del contrato referida a la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205.

4. Los contratos que celebren las Entidades del Sector Público que no posean la condición de poder adjudicador, se regirán por lo dispuesto en los artículos 321 y 322.

En lo que se refiere a sus efectos, modificación y extinción se regularán por las normas de derecho privado que les resulten de aplicación.

Disposición adicional segunda. Competencias en materia de contratación en las Entidades Locales

1. Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, los contratos de concesión de obras, los contratos de concesión de servicios y los contratos administrativos especiales, cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.

2. Corresponden al Pleno las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos mencionados en el apartado anterior que celebre la Entidad Local, cuando por su valor o duración no correspondan al Alcalde o Presidente de la Entidad Local, conforme al apartado anterior. Asimismo, corresponde al Pleno la aprobación de los pliegos de cláusulas administrativas generales a los que se refiere el artículo 121 de esta Ley.

3. En los municipios de población inferior a 5.000 habitantes es igualmente competencia del Pleno autorizar la redacción y licitación de proyectos independientes relativos a cada una de las partes de una obra cuyo periodo de ejecución exceda al de un presupuesto anual, siempre que estas sean susceptibles de utilización separada en el sentido del uso general o del servicio, o puedan ser sustancialmente definidas.

4. En los municipios de gran población a que se refiere el [artículo 121 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local](#), las competencias del órgano de contratación que se describen en los apartados anteriores se ejercerán por la Junta de Gobierno Local, cualquiera que sea el importe del contrato o la duración del mismo, siendo el Pleno el competente para aprobar los pliegos de cláusulas administrativas generales.

5. En las Entidades Locales será potestativa la constitución de Juntas de Contratación que actuarán como órganos de contratación en los contratos de obras que tengan por objeto trabajos de reparación simple, de conservación y de mantenimiento, en los contratos de suministro que se refieran a bienes consumibles o de fácil deterioro por el uso, y en los contratos de servicios cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios de la Entidad, o cuando superen este importe las acciones estén previstas en el presupuesto del ejercicio a que corresponda y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en las bases de ejecución de este.

Corresponde al Pleno acordar la constitución de las Juntas de Contratación y determinar su composición, debiendo formar parte de las mismas necesariamente el Secretario o el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico de la Corporación, y el Interventor de la misma. Los límites cuantitativos, que podrán ser inferiores a los señalados en el párrafo anterior, o los referentes a las características de los contratos en los que intervendrá la Junta de Contratación como órgano de contratación, se determinarán, en los municipios de gran población por la Junta de Gobierno Local y en las restantes entidades locales, por el Pleno, a propuesta del Alcalde o del Presidente cuando sea, el órgano que tenga atribuida la competencia sobre dichos contratos, de acuerdo con el apartado 2.

En los casos de actuación de las Juntas de Contratación se prescindirá de la intervención de la Mesa de contratación.

6. En los municipios de población inferior a 5.000 habitantes las competencias en materia de contratación podrán ser ejercidas por los órganos que, con carácter de centrales de contratación, se constituyan en la forma prevista en el artículo 228 de la presente Ley, mediante acuerdos al efecto.

Asimismo podrán concertarse convenios en virtud de los cuales se encomiende la gestión del procedimiento de contratación a las Diputaciones provinciales o a las Comunidades Autónomas de carácter uniprovincial.

7. La Mesa de contratación estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

En las Entidades locales municipales, mancomunidades y consorcios locales, podrán integrarse en la Mesa personal al servicio de las correspondientes Diputaciones Provinciales o Comunidades Autónomas uniprovinciales.

En ningún caso podrá formar parte de las Mesas de contratación ni emitir informes de valoración de las ofertas, personal eventual. Podrá formar parte de la Mesa personal funcionario interino únicamente cuando no existan funcionarios de carrera suficientemente cualificados y así se acredite en el expediente.

La composición de la Mesa se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación correspondiente. Se podrán constituir Mesas de Contratación permanentes.

8. El comité de expertos a que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 146 de la presente Ley, para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor, podrá estar integrado en las Entidades locales por cualquier personal funcionario de carrera o laboral fijo con cualificación apropiada que no haya participado en la redacción de la documentación técnica del contrato de que se trate. En todo caso, entre este personal deberá formar parte un técnico jurista especializado en contratación pública.

9. 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, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.

10. Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

11. En los municipios de gran población a que se refiere el [artículo 121 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local](#), las competencias que se describen en los apartados anteriores se ejercerán por la Junta de Gobierno Local, cualquiera que sea el importe del contrato o la duración del mismo.

12. Las referencias a las Diputaciones provinciales contenidas en esta Ley también se entenderán efectuadas a los entes locales supramunicipales previstos en los correspondientes Estatutos de Autonomía con competencias en materia de asistencia y de cooperación a los municipios, y de prestación de servicios públicos locales.

Disposición adicional tercera Normas específicas de contratación pública en las Entidades Locales

1. Las Administraciones Públicas locales aplicarán las reglas contenidas en esta Ley, con las especialidades que se recogen en la disposición adicional anterior y en la presente.

2. Se podrán tramitar anticipadamente los contratos cuya ejecución material haya de comenzar en el ejercicio siguiente o aquellos cuya financiación dependa de un préstamo, un crédito o una subvención solicitada a otra entidad pública o privada, sometiendo la adjudicación a la condición suspensiva de la efectiva consolidación de los recursos que han de financiar el contrato correspondiente.

3. Los actos de fiscalización se ejercen por el órgano Interventor de la Entidad local. Esta fiscalización recaerá también sobre la valoración que se incorpore al expediente de contratación sobre las repercusiones de cada nuevo contrato, excepto los contratos menores, en el cumplimiento por la Entidad local de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera que exige el [artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera](#). El órgano interventor asistirá a la recepción material de todos los contratos, excepto los contratos menores, en ejercicio de la función de fiscalización material de las inversiones que exige el [artículo 214.2.d\) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales](#). Podrá estar asistido en la recepción por un técnico especializado en el objeto del contrato, que deberá ser diferente del director de obra y del responsable del contrato. Los servicios de asistencia de las Diputaciones Provinciales asistirán a los pequeños Municipios a estos efectos y los demás previstos en la Ley.

4. En los contratos celebrados en los municipios de menos de 5.000 habitantes, la aprobación del gasto podrá ser sustituida por una certificación de existencia de crédito que se expedirá por el Secretario Interventor o, en su caso, por el Interventor de la Corporación.

5. En los contratos de concesión de obras y de servicios, el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida que exige el [artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local](#), con el contenido reglamentariamente determinado, se tramitará conjuntamente con el estudio de viabilidad regulado en esta Ley.

6. Serán de aplicación a los contratos de obras las normas sobre supervisión de proyectos establecidas en el artículo 235. La supervisión podrá efectuarse por las oficinas o unidades competentes de la propia entidad contratante o, en el caso de municipios que carezcan de ellas, por las de la correspondiente Diputación provincial o Administración autonómica uniprovincial. En el acuerdo de aprobación de los proyectos se recogerá expresamente la referencia a la supervisión favorable del mismo.

7. En los municipios de población inferior a 5.000 habitantes, en los contratos de obras cuya financiación exceda de un presupuesto anual, podrán redactarse proyectos independientes relativos a cada una de las partes de la obra, siempre que estas sean susceptibles de utilización separada en el sentido del uso general o del servicio, o puedan ser sustancialmente definidas. La ejecución de cada uno de los proyectos podrá ser objeto de un contrato diferente, sin perjuicio de la aplicación de los artículos 99 y 101.

8. Los informes que la Ley asigna a los servicios jurídicos se evacuarán por el Secretario. Será también preceptivo el informe jurídico del Secretario en la aprobación de expedientes de contratación, modificación de contratos, revisión de precios, prórrogas, mantenimiento del equilibrio económico, interpretación y resolución de los contratos. Corresponderá también al Secretario la coordinación de las obligaciones de publicidad e información que se establecen en la [Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno](#).

Conforme a lo dispuesto en la letra e) de la [disposición adicional octava de la Ley 7/1985, de 2 de abril](#), Reguladoras de las Bases del Régimen Local, en los municipios acogidos al régimen regulado en su Título X, corresponderá al titular de la asesoría jurídica la emisión de los informes atribuidos al Secretario en el presente apartado. La coordinación de las obligaciones de publicidad e información antedichas corresponderá al titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno.

9. En los contratos que tengan por objeto la adquisición de bienes inmuebles, el importe de la adquisición podrá ser objeto de un aplazamiento de hasta cuatro años, con sujeción a los trámites previstos en la normativa reguladora de las Haciendas Locales para los compromisos de gastos futuros. Este aplazamiento también podrá ser utilizado para la adquisición de títulos representativos de la titularidad del capital de entidades que formen parte del sector público de la Entidad local para su reestructuración.

10. Las Entidades Locales, sin perjuicio de la posibilidad de adherirse al sistema estatal de contratación centralizada y a las centrales de contratación de las Comunidades Autónomas y de otras Entidades Locales, tal y como prevé el apartado 3 del artículo 228, podrán adherirse también a las centrales de contratación que creen conforme a esta Ley las asociaciones de entidades locales a que se refiere la [disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril](#), así como a las creadas por la Administración General del Estado.

11. Los Municipios de población inferior a 20.000 habitantes podrán licitar contratos no sujetos a regulación armonizada de concesión de servicios que se refieran a la gestión de dos o más servicios públicos diferentes siempre y cuando la anualidad media del contrato no supere los 200.000 euros, y el órgano de contratación justifique en el expediente de contratación esta decisión en base a la necesidad objetiva de proceder a la gestión unificada de dichos servicios. En todo caso, el pliego de cláusulas administrativas particulares precisará el ámbito funcional y territorial del contrato de concesión de servicios.

8.- Cartipàs municipal.

A. Delegació d'atribucions per **acord del Ple** a favor de la **Junta de Govern Local**, de data 1/07/2019, publicat al BOPB de data 3/07/2019, respecte a la matèria de patrimoni es deleguen les següents:

"12. L'acceptació o la denegació de les cessions de béns a títol lucratiu subjectes a condició, càrrega o gravamen onerosos, així com les herències, els llegats o les donacions.

13. La constitució de drets reals, el gravamen, l'arrendament i qualsevol altre forma de cessió d'ús dels béns patrimonials.

14. L'adscripció dels béns de domini públic a organismes autònoms i societats mercantils amb capital íntegrament públic de l'Ajuntament.

15. Les actualitzacions de l'inventari de béns immobles i mobles sense perjudici de la seva rectificació i comprovació, que correspon al Ple.

16. Accions administratives en defensa dels béns i drets de la corporació."; i

B. Delegació d'atribucions per Decret d'Alcaldia AALB190015, de data 27/06/2019, a favor de la Junta de Govern (número d'expedient M106/220/2019/000015), publicat al BOPB de data 3/07/2019, respecte a la matèria de patrimoni es deleguen les següents:

"21.- L'atorgament de llicències d'ús privatiu del domini públic que s'hagin de sotmetre a publicitat i concurrència.

22.- L'atorgament i/o denegació de les llicències d'ocupació temporal dels béns de domini públic, en els supòsits en que aquesta atribució no hagi estat atribuïda a un altre òrgan.

23.- L'adquisició de béns i drets, quan el seu valor no excedeixi el 10% dels recursos ordinaris del Pressupost ni els 3.000.000 euros.

24.- L'alienació del patrimoni que no superi el 10% dels recursos ordinaris del Pressupost ni els 3.000.000 euros.

25.- L'adjudicació de la concessió de béns quan el seu valor no superi el 10% dels recursos ordinaris del Pressupost ni l'import dels 3.000.000 euros.

26.- Les cessions d'ús, gratuïtes o no (arrendaments, cessions en precari...), dels béns patrimonials".

En conclusió, la competència per resoldre aquest expedient és de la **Junta de Govern Local, per delegació de l'Alcaldia**, de conformitat amb l'apartat 9 de la disposició addicional 2ª de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

IV.- CONCLUSIÓ I PROPOSTA:

1.- El procediment per l'atorgament del contracte d'arrendament és mitjançant subhasta, i excepcionalment, per concurs. Amb l'entrada en vigor de la nova llei de contractes del sector públic, al any 2017, s'ha d'entendre que l'adjudicació s'ha efectuar pel procediment obert.

2.- En tant que el local a arrendar, propietat de l'Ajuntament, té la qualificació jurídica de bé patrimonial afecte al Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, tot i que no es destinarà a habitatge, el producte de la renda per l'arrendament del mateix ha de destinar-se a polítiques d'habitatge.

3.- Així doncs, es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció d'un acord amb el següent contingut en la seva part dispositiva:

"PRIMER: Aprovar l'expedient i el plec de clàusules administratives i tècniques particulars per a l'adjudicació del contracte d'arrendament del local comercial número 3 de Can Boneu, situat al carrer Jaume I, núm. 1-15, descrit en la part expositiva del present acord.

SEGON: Convocar la licitació per a l'adjudicació del contracte d'arrendament referit, mitjançant procediment obert, amb subjecció al plec abans aprovat. El termini per a la presentació de les proposicions serà de quinze (15) dies naturals, comptadors a partir de l'endemà de la data de publicació de l'anunci de licitació del contracte al perfil de contractant, per tal que els possibles interessats hi concorrin.

TERCER: Publicar l'anunci de licitació, el plec, els informes justificatius de la necessitat i el present document a la web municipal -perfil de contractant-.

QUART: Anotar el contingut d'aquest acord a l'Inventari de béns immobles i drets reals de l'Ajuntament.”

Nèlida Silva Moscoso
Cap de la Unitat de Patrimoni i Logística

NOTA DE CONFORMITAT DEL SECRETARI GENERAL. Als efectes del que preveu l'article 3.4 del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, dono la conformitat al present informe, assumint-lo.

Ramón López Heredia