



INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per concurs (PMSH), per part de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, de la finca situada a l'Av. Barcelona, Av. Baix Llobregat i carrers Font Santa, Frares i Cirerers, en el terme municipal de Sant Joan Despí, inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Joan Despí: Volum 2996, llibre 574 Folí 9 Finca 26900 de Sant Joan Despí. I 342 finques registrals més fins a la finca registral 27242, volum 2847, llibre 425, folí 212.

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe de la responsable de Patrimoni de les Entitats Locals, amb el vist i plau de la responsable d'Estudis i Projectes, emesa en data 17 de novembre del 2021, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

I.- El 2 de desembre de 2021 a través d'EACAT ha entrat al Departament de la Presidència, expedient tramès per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en relació amb l'alienació per concurs del Complex de la UA4 (finca situada a l'Av. Barcelona, Av. Baix Llobregat i carrers Font Santa, Frares i Cirerers, en el terme municipal de Sant Joan Despí, inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Joan Despí: Volum 2996, llibre 574 Folí 9 Finca 26900 de Sant Joan Despí. I 342 finques registrals més fins a la finca registral 27242, volum 2847, llibre 425, folí 212), on s'aporta la documentació que es detalla a continuació:

De la documentació aportada per l'Ajuntament, destaca la que es detalla a continuació:

- El 24 de novembre de 2021, s'emet certificació Cadastral descriptiva i gràfica de la finca amb referència cadastral núm. 2303604DF2820C0001OS situada a l'AV BARCELONA, 08970 SANT JOAN DESPI [BARCELONA], Urbana Sol sense edificar.

- El 24 de novembre de 2021, s'emet certificació Cadastral descriptiva i gràfica de la finca amb referència cadastral núm. 2303605DF2820C0001KS situada a l'AV BARCELONA, 08970 SANT JOAN DESPI [BARCELONA], Urbana Sol sense edificar.

- El 30 de novembre de 2021, la Secretària General certifica que els bens que pretenen alienar són bens patrimonials, patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge. d'acord amb l'article 164 del TRLUC i l'article 223.1 del RLUC. El PMSH ha estat rectificat en data 22.11.2021, i es va enviar al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

- L1 de desembre de 2021 s'emet informe d'intervenció on literalment s'indica "Ú. L' Ajuntament Ple a la sessió celebrada el dia 26 de novembre de 2020 va aprovar inicialment el pressupost general de la Corporació per a l' exercici de 2021.

Dos.- Conforme a l' import del pressupost aprovat, els recursos ordinaris del pressupost vigent, provinents d' operacions corrents (amb exclusió de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes), es fixen en l' import de quaranta tres milions nou-cents seixanta un mil sis-cents noranta- nou euros (43.961.699€).

C/ d'Aragó, 332, 7a
08009 Barcelona
Tel. 93 402 46 00
Fax 93 518 37 61



Doc. original signat per:
Montserrat Fornells i Solé
17/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07B0GUOERZD3FNO1AL5BCRJ70XBF38NM

Data creació còpia:
20/12/2021 08:28:21

Data caducitat còpia:
20/12/2024 00:00:00

Pàgina 1 de 9

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

Tres.- Atès que la valoració fixada l' Arquitecte Municipal del conjunt de finques registrals en el seu informe de 30 de novembre és de 8.260.529,69 euros (abans d' aplicar el premi d'afecció que és d'un import total de 235.838,12€), aquest import representa el 18,79 % dels ingressos ordinaris del pressupost de 2021, estimats conforme al mètode descrit en el paràgraf anterior.

Quatre.- Conforme al que regula l' article 164.5 Del Decret Legislatiu 01/2010 de 3 d' agost que aprova el Text Refós de la Llei d' Urbanisme de Catalunya (TRLUC), les esmentades finques es troben reconegudes al balanç de situació de l' Ajuntament amb l' epígraf (241) "Construccions del patrimoni municipal del sol i habitatge".

Cinquè.- S'ha donat compliment a l'art. 164.6 del TRLUC amb la tramesa del balanç de situació al Registre de planejament urbanístic de Catalunya, com a municipi inclòs en l'àrea de demanda residencial forta i acreditada."

- L'1 de desembre de 2021, s'emet Informe jurídic per la tècnica Jurídica i Cap de Contractació i Compres, i la Secretària General, on entre d'altres, es manifesta que:

Les finques tenen com a càrregues registrals el dret de reversió per raó de l'expropiació; i afecció durant el termini de 5 anys al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes jurídics documentats.

La naturalesa dels béns: bens patrimonials, patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge. d'acord amb l'article 164 del TRLUC i l'article 223.1 del RLUC. El PMSH ha estat rectificat en data 22.11.2021, i es va enviar al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

A la Memòria d'Alcaldia es justifica que l'alienació del complex edificatori de la UA4 es fa de conformitat amb el que exposen els articles 160.5.b) del TRLUC: "Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat."

El complex edificatori objecte de l'informe i que integra el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge en tractar-se de béns obtinguts per expropiació urbanística i no per cessió obligatòria de sòl, no està vinculat a les expresse finalitats que preveuen els articles 46.2.c, 46.3 i 46.4 del TRLUC.

D'acord amb l'informe de l'Interventor municipal, la valoració del conjunt de finques registrals d'import 8.496.367,81€ representa el 19,33% dels ingressos ordinaris, per la qual cosa, s'eleva al Ple de la Corporació mitjançant acord que no requereix la majoria absoluta del nombre legal dels seus membres, sempre i quan es compti amb l'informe favorable de la DGAL.

- El 2 de desembre de 2021, s'emet Memòria d'Alcaldia relativa a la conveniència i oportunitat de l'operació patrimonial pretesa, proposant procedir a l'execució de la MPM-2020 licitant, mitjançant concurs públic, les obligacions inherents a l'execució del planejament i imposant a l'adjudicatari l'edificació prevista al planejament transmetent-li la propietat d'aquest complex edificatori existent per tal de què es procedeixi a la promoció i construcció dels habitatges protegits executant la finalitat prevista a la MPM-2020 i d'acord amb les prescripcions i condicionants que s'hi estableixen. Així, la -2020 estableix que termini per l'inici de les obres dels habitatges amb protecció oficial no serà superior a 2 anys des del moment en què la parcel·la tingui condició de solar, i el termini per a la seva finalització no serà superior a 3 anys des del moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

2/9



Doc. original signat per:
Montserrat Fornells i Solé
17/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07B0GUOERZD3FNO1AL5BCRJ70XBF38NM

Data creació còpia:
20/12/2021 08:28:21

Data caducitat còpia:
20/12/2024 00:00:00

Pàgina 2 de 9

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- Informe preceptiu no vinculant d'aquesta Direcció General.

La intervenció d'aquest Departament té la seva habilitació legal en l'article 209.2.d) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (en endavant, TRLMRLC), on es preveu que "2. Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents: d) Cal l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros. Si no s'excedeix aquest valor s'ha d'incorporar un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. L'informe del departament s'ha d'emetre en un termini de vint dies. Si l'informe del departament no és favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits que estableix l'article 47.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (...)".

Per altra banda, l'article 8 del Decret 245/2021, de 22 de juny, de reestructuració del Departament de la Presidència, remet, pel que fa a les funcions i estructura de la Secretaria de Governs Locals i Relacions amb l'Aran, al previst en el capítol 8 del Decret 20/2019, de 29 de gener, de reestructuració del Departament de la Presidència, i a la resta de la normativa vigent. En aquest sentit, l'article 42.f) del Decret 20/2019, de 29 de gener, de reestructuració del Departament de Presidència, disposa que correspon a la Subdirecció General d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local coordinar l'assistència als ens locals en matèria de personal i en matèria de patrimoni, en els casos subjectes a la intervenció de l'Administració de la Generalitat.

Al respecte, d'acord amb l'article 79 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, per a la resolució del procediment, s'han de sol·licitar els informes que siguin preceptius legalment i els que siguin necessaris per resoldre. D'acord amb l'article 80 del mateix text legal, llevat que hi hagi una disposició expressa en sentit contrari, els informes són facultatius i no vinculants.

Per altra banda, l'article 42.f) del Decret 20/2019, de 29 de gener, de reestructuració del Departament de Presidència, disposa que correspon a la Subdirecció General d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local coordinar l'assistència als ens locals en matèria de personal i en matèria de patrimoni, en els casos subjectes a la intervenció de l'Administració de la Generalitat.

Conseqüentment, amb la normativa transcrita, el present informe a emetre pel Departament de Presidència és preceptiu, però no és vinculant en aquesta matèria.

SEGON.- Impossibilitat de finançar despeses corrents amb el producte de l'alienació de béns immobles.

L'article 209.4 del TRLMRLC i l'article 40.2 del RPEL, així com, l'article 5 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de las Hisendes Locals, estableixen la impossibilitat de finançar despeses corrents amb el producte de l'alienació de béns immobles, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals.

3/9



Doc. original signat per:
Montserrat Fornells i Solé
17/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07B0GUOERZD3FNO1AL5BCRJ70XBF38NM

Data creació còpia:
20/12/2021 08:28:21

Data caducitat còpia:
20/12/2024 00:00:00

Pàgina 3 de 9

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

TERCER.- Competència per adoptar l'acord.

De conformitat amb la D.T.1a de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (d'ara endavant, LCSP) els expedients de contractació iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es regiran per la normativa anterior. A aquests efectes s'entendrà que els expedients de contractació han estat iniciats si s'hagués publicat la corresponent convocatòria del procediment d'adjudicació del contracte.

La competència per adoptar l'acord d'alienació correspon a l'alcalde o al Ple, d'acord amb el que preveu la D.A.2a, apartat 1 i 2 del LCSP.

En concret, serà competent:

- L'alcalde, quan el seu valor estimat no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de 6.000.000 .-€, inclosos els de caràcter pluriennal quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuais pròrrogues incloses sempre que l'import acumulat de totes les seves anualitats no superi ni el percentatge indicat, referit als recursos ordinaris del pressupost del primer exercici, ni la quantia assenyalada.
- El Ple, per majoria simple de membres de la Corporació, respecte dels contractes esmentats en l'apartat anterior que subscrigui l'entitat local, quan pel seu valor o durada no corresponguin a l'alcalde o president de l'entitat local, d'acord amb l'apartat anterior.

Així mateix, serà competent el Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, segons preveu l'article 47.2. m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, quan la quantia de l'alienació superi el 20% dels recursos ordinaris del Pressupost.

Segons l'article 41.2 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per recursos ordinaris, als efectes d'aquest Reglament, s'entenen els habituals que provenen d'operacions corrents, llevat de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes.

En aquest sentit, l'Informe de la interventora de data 1 de desembre de 2021, manifesta que *"Tres.- Atès que la valoració fixada l' Arquitecte Municipal del conjunt de finques registrals en el seu informe de 30 de novembre és de 8.260.529,69 euros (abans d' aplicar el premi d'afecció que és d'un import total de 235.838,12€), aquest import representa el 18,79 % dels ingressos ordinaris del pressupost de 2021, estimats conforme al mètode descrit en el paràgraf anterior"*

Resultant per tant, l'òrgan competent en el present cas, el Ple Municipal segons es posa de manifest a l'informe de secretaria, en els termes detallats als antecedents de fet d'aquest informe.

4/9



Doc.original signat per:
Montserrat Fornells i Solé
17/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07B0GUOERZD3FNO1AL5BCRJ70XBF38NM

Data creació còpia:
20/12/2021 08:28:21

Data caducitat còpia:
20/12/2024 00:00:00

Pàgina 4 de 9

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

QUART.- La valoració pericial que acredita l'apreuament dels béns a alienar.

Segons consta als antecedents de fets del present informe, s'ha realitzat la valoració pericial de la edificació que ascendeix a un import total de 8.260.529,69 .-€, d'acord amb els criteris establerts a la normativa sobre valoracions vigent i aplicable que acredita el seu apreuament, en compliment de l'article 209.2.e) del TRLMLRC i l'article 40.1.b) del RPEL.

Per tant, el tipus de licitació del contracte, entès com a import mínim del preu de compravenda que poden oferir els licitadors, es fixa en l'import de 8.260.529,69 .-€, de conformitat amb l'article 138.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de las Administracions Públiques, en relació amb l'article 166.1 del TRLUC i l'article 225.1 del RLUC.

CINQUÈ.- Regla general d'adjudicació per concurs.

L'article 209.2 del TRLMLRC estableix que l'alienació de béns patrimonials es pot fer per concurs públic, subhasta o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació dels immobles és el concurs.

Al respecte, l'article 215 del TRLMLRC estableix que les disposicions sobre alienació, gravamen o cessió de béns patrimonial s'apliquen sens perjudici de les normes específiques que pot establir la legislació sectorial corresponent.

En aquest sentit, l'article 163.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC) estableix que 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.

Així mateix, l'article 165 del TRLUC estableix que 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.

L'article 166.1 del TRLUC, estableix que 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.

L'apartat 2 del mateix article 166.2, preveu que les administracions públiques o 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.

En termes similars l'article 225.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) disposa que la transmissió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es realitza, com a regla general, amb caràcter oneros, per preu igual o superior al resultant a llur valoració, i mitjançant alienació o permuta previ concurs

5/9



Doc. original signat per:
Montserrat Fornells i Solé
17/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07B0GUOERZD3FNO1AL5BCRJ70XBF38NM

Data creació còpia:
20/12/2021 08:28:21

Data caducitat còpia:
20/12/2024 00:00:00

Pàgina 5 de 9

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

públic.

SISÈ.- Finalitat a la qual es destina el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Pel que fa a les finalitats a què es destina el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, l'article 160.5 del TRLUC, estableix que el patrimoni públic de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

En coherència amb aquest precepte, l'article 224.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLUC) estableix que els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar a:

- A l'adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatges.
- A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- A l'adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació a aquest patrimoni.
- A l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes. Els ingressos obtinguts per la substitució de la cessió urbanística que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme pel seu equivalent en metàl·lic, s'han de destinar obligatòriament a l'adquisició d'espais lliures públics de nova creació.
- A l'execució d'operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació o millora del patrimoni arquitectònic, de remodelació urbana, o de conservació i millora del medi rural i natural.
- Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i demés legislació sectorial.
- Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article.

Així mateix, l'article 51.2 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, preveu que els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren es destinen a la conservació, administració i ampliació d'aquest, sempre que només es financin despeses de capital i no s'infringeixi la legislació que els sigui aplicable, o als usos propis del seu destí.

Finalment, l'article 52.5 del Reial decret legislatiu 7/2015, preveu que excepcionalment, els municipis que disposin d'un patrimoni públic del sòl el poden destinar a reduir el deute comercial i financer de l'Ajuntament, sempre que es compleixin tots els requisits que es

6/9



Doc. original signat per:
Montserrat Fornells i Solé
17/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07B0GUOERZD3FNO1AL5BCRJ70XBF38NM

Data creació còpia:
20/12/2021 08:28:21

Data caducitat còpia:
20/12/2024 00:00:00

Pàgina 6 de 9

detallen.

En aquest sentit, el 2 de desembre de 2021, s'emet Memòria d'Alcaldia relativa a la conveniència i oportunitat de l'operació patrimonial pretesa, proposant procedir a l'execució de la MPGM-2020 licitant, mitjançant concurs públic, les obligacions inherents a l'execució del planejament i imposant a l'adjudicatari l'edificació prevista al planejament transmetent-li la propietat d'aquest complex edificatori existent per tal de que es procedeixi a la promoció i construcció dels habitatges protegits executant la finalitat prevista a la MGM-2020 i d'acord amb les prescripcions i condicionants que s'hi estableixen. Així, la MGPM-2020 estableix que termini per l'inici de les obres dels habitatges amb protecció oficial no serà superior a 2 anys des del moment en què la parcel·la tingui condició de solar, i el termini per a la seva finalització no serà superior a 3 anys des del moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

SETÈ.- Naturalesa jurídica del contracte de compravenda. Contracte administratiu especial.

Els articles 4 a 11 de la LCSP regulen els negocis i contractes exclosos. En concret, l'apartat segon de l'article 4 exposa que aquests contractes, negocis i relacions jurídiques es regulen per les seves normes especials, i s'han d'aplicar els principis d'aquesta Llei per resoldre els dubtes i llacunes que es puguin presentar.

L'article 9.2 de la LCSP disposa que els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial.

Així mateix, l'article 24 de la LCSP preveu que els contractes del sector públic poden tenir caràcter administratiu o caràcter privat.

Seguidament l'article 25.1.a) de la LCSP indica que tindran caràcter administratiu els contractes següents, sempre que es celebrin per una Administració Pública: a) els contractes d'obra, de concessió d'obra, concessió de serveis, subministrament i serveis. El mateix article 25.1, en el seu apartat b), determina que també tindran caràcter administratiu els contractes d'objecte diferent als anteriorment expressats, però que tinguin naturalesa administrativa especial per estar vinculades al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o per satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública de la específica competència d'aquella.

Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quan a la seva preparació, adjudicació, efectes, modificació i extinció, per aquesta llei i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat. No obstant, als contractes administratius especials esmentats, els serà d'aplicació, en primer terme, les seves normatives específiques.

De l'anàlisi de la normativa exposada es desprèn que, per tal de determinar la naturalesa jurídica dels contractes sobre l'alienació dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, cal donar resposta a la qüestió de si un contracte que podria tenir la qualificació de contracte privat d'acord amb la literalitat de l'article 9.2 de la LCSP –contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns



Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

immobles—, ha de considerar-se com a administratiu especial, ja que els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es destinen a l'assoliment de les finalitats previstes en l'article 160.5 del TRLUC i normativa concordant, transcrites precedentment, i la seva disposició ha de vincular-se també a l'assoliment d'aquestes finalitats.

Al respecte resulta adient apreciar la vinculació del contracte d'alienació dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge amb l'assoliment d'una finalitat d'interès general i, en conseqüència qualificar-los com contractes administratius especials.

En aquest sentit, sota la vigència de les anteriors legislacions contractuals, el Tribunal Suprem va declarar la naturalesa administrativa d'una operació de compravenda d'una finca destinada a la construcció d'habitatges protegits a la Sentència d'11 de juny de 1996. En la mateixa línia, s'ha pronunciat la Sentència del Tribunal Suprem de 30 de maig de 2000, la de 9 de maig de 2011 i la de 8 de juny de 2016, així com la Sentència núm.1457/2015, de 30 juny del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó de Valladolid, Sala Contenciosa-administrativa. En aquests pronunciaments jurisprudencials, els principals arguments que van portar als Tribunals a qualificar els contractes com a administratius especials, justament deriven de l'apreciació de la finalitat pública que té per objectiu la contractació i de l'apreciació de la necessitat d'una especial tutela de l'interès públic en el desenvolupament del contracte i, finalment, entendre que es tracta d'una finalitat que s'emmarca plenament en les competències municipals. Així, la vinculació del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge a la consecució d'uns fins específics fixats per la pròpia Llei permet entendre que els contractes relatius als mateixos tinguin la naturalesa de contractes administratius especials, ja que els contractes que es celebren relatius a aquests bens necessàriament han de complir els fins legalment establerts. En igual sentit també es manifesta l'Informe 1/2007, de 19 d'abril, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya i el Dictamen 687/2008, de 2 de desembre, del Consell Consultiu d'Andalusia, així com el Dictamen 299/2017, de 13 de juliol, de la Comissió Jurídica Assessora de la Comunitat de Madrid.

Per tant, l'alienació del solar que és objecte d'aquest informe s'ha de considerar un contracte administratiu especial atesa la seva finalitat de satisfacció de l'interès públic, així a la Memòria d'Alcaldia es justifica que l'alienació del complex edificatori de la UA4 es fa de conformitat amb el que exposen els articles 160.5.b) del TRLUC: "Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat."

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

L'article 170.1 del TRLUC disposa que 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.

L'apartat 2 del mateix article 170 estableix que 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

8/9



Doc. original signat per:
Montserrat Fornells i Solé
17/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07B0GUOERZD3FNO1AL5BCRJ70XBF38NM

Data creació còpia:
20/12/2021 08:28:21

Data caducitat còpia:
20/12/2024 00:00:00

Pàgina 8 de 9

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

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) de la LCSP.

Finalment, l'apartat 3 de l'article 170 disposa que les condicions a què s'ha fet referència precedentment 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.

Vista la proposta d'informe de la responsable de Patrimoni de les Entitats Locals i amb el vist i plau de la responsable d'Estudis i Projectes, de conformitat amb els antecedents i fonaments de dret detallats precedentment, s'han arribat a les següents,

CONCLUSIÓ

Ateses les consideracions precedents, basades en la documentació aportada per aquesta corporació i en la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa favorablement l'alienació mitjançant concurs públic, per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, dels immobles situats a l'Av. Barcelona, Av. Baix Llobregat i carrers Font Santa, Frares i Cirerers, en el terme municipal de Sant Joan Despí, inscrits en el Registre de la Propietat de Sant Joan Despí: Volum 2996, llibre 574 Foli 9 Finca 26900 de Sant Joan Despí. I 342 finques registrals més fins a la finca registral 27242, volum 2847, llibre 425, foli 212, amb referència cadastral núm. 2303604DF2820C0001OS i núm. 2303605DF2820C0001KS, sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor, i es tinguin en compte les consideracions legals esmentades a l'informe.

Aquest és el parer de la sotasignat, que es sotmet a qualsevol altre de millor fonament en dret.

La directora general d'Administració Local

SGAJIAL/VV/mg Exp. 171/21

9/9



Doc. original signat per:
Montserrat Fornells i Solé
17/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



07B0GUOERZD3FNO1AL5BCRJ70XBF38NM

Data creació còpia:
20/12/2021 08:28:21

Data caducitat còpia:
20/12/2024 00:00:00

Pàgina 9 de 9