

INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per concurs PMSH dels Solars PF-1 i PF-2 del PPR la "Rasa de Batlle" de la Selva del Camp

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe del cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Tarragona, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de la documentació aportada per l'Ajuntament de la Selva del Camp que integra l'expedient administratiu, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

I. Que en data 5 de desembre de 2023 ha tingut entrada al Departament de la Presidència, a través de la plataforma EACAT, l'expedient tramès per l'Ajuntament de la Selva del Camp, en relació amb l'alienació mitjançant concurs dels solars PF-1 i PF-2 del Pla Parcial Residencial (PPR) la "Rasa de Batlle" de la Selva del Camp, finques registrals núm. 9670 i 9671, amb referències cadastrals número 3642522CF4634D0001UW i 3642524CF4634D0001WW, respectivament, i integrants del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge.

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

- El 9 de novembre de 2023 s'expedeix la nota simple del Registre de la Propietat núm. 2 de Reus de les següents finques:

- Finca registral número 9670, inscrita al Volum 990, Llibre 193, Foli 146, on consta com a titular de la finca l'Ajuntament de la Selva del Camp amb la totalitat del ple domini. No consten càrregues ni documents pendents.
- Finca registral número 9671, inscrita al Volum 990, Llibre 193, Foli 149, on consta com a titular de la finca l'Ajuntament de la Selva del Camp amb la totalitat del ple domini. No consten càrregues ni documents pendents.

- El dia 14 de novembre de 2023 s'emet consulta descriptiva i gràfica de les dades cadastrals dels següents béns:

- Immoble situat al Cl de Joan XXIII Sòl PPR1-Rasa Batlle-PC. PF1, 43470 La Selva del Camp [Tarragona], urbà, amb referència cadastral número 3642522CF4634D0001UW, on consta una superfície gràfica de 1.296 m².
- Immoble situat al Cl de Gandhi Sòl PPR1-Rasa Batlle-PC. PF2, 43470 La Selva del Camp [Tarragona], urbà, amb referència cadastral número 3642524CF4634D0001WW, on consta una superfície gràfica de 187 m².

- Memòria d'alcaldia de 29 de novembre de 2023, on s'identifiquen les finques i es justifica la seva alienació mitjançant concurs públic en els següents termes:

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 10/01/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV

Data creació còpia:
11/01/2024 11:11:22

Pàgina 1 de 10

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

"El programa d'inversions d'aquest Ajuntament per l'exercici econòmic de 2023 es finança, parcialment, amb el recurs a la venda de solars de naturalesa patrimonial de la Corporació, ja siguin destinats a usos residencials com a usos industrials, i provenen tant del 10% d'aprofitament mitjà com de l'activitat promotora de sòl industrial endegada per aquest Ajuntament. Concretament, es preveu obtenir recursos de l'alienació de les parcel·les situades al Pla Parcial Residencial (PPR), la "Rasa de Batlle", que provenen del 10% d'aprofitament mitjà.

Aquest béns immobles són els que s'indiquen a continuació:

- El "Solar PF-1 del PPR-1 La Rasa de Batlle", de propietat municipal, situat al carrer Joan XXIII (ref. cadastral 3642522CF4634D0001UW)
- El "Solar PF-2 del PPR-1 La Rasa de Batlle", de propietat municipal, situat al carrer Gandhi (ref. cadastral 3642524CF4634D0001WW).

Els terrenys descrits estan destinats per la normativa urbanística que li resulta aplicable a ús residencial, en la tipologia d'habitatge plurifamiliar, sense que resultin necessaris ni d'interès per la Corporació.

Per tant, l'alienació es justifica pel aspectes següents:

Conveniència de la venda dels esmentats béns patrimonials, per fer front a les inversions previstes al pressupost de l'Ajuntament.

Oportunitat de l'operació projectada degut a la circumstància que ja es troba consolidada bona part del sòl residencial d'aquest pla parcial, i existeix demanda de solars amb aquestes característiques al municipi."

- El dia 4 de desembre de 2023, l'arquitecte municipal senyor Josep Frederic Pérez Pastor va emetre informe tècnic de valoració dels solars PF-1 i PF-2 del Pla Parcial Residencial la "Rasa de Batlle", qualificats com a béns patrimonials, i propietat de l'Ajuntament de la Selva del Camp. A l'informe s'identifiquen i es descriuen les finques, s'indiquen els seus usos, i fa constar que el tipus de sòl és urbà, clau PF, zona d'edificació plurifamiliar.

Atribueix a les parcel·les un valor de 380.145 euros, indicant que no estan compresos en cap altre pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris per l'ens local.

- El 4 de desembre de 2023, el senyor Josep Rofes Llorens, secretari interventor de l'Ajuntament de la Selva del Camp, certifica que a l'inventari de béns consten els següents béns immobles patrimonials que formen part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH), qualificades com a sòl urbà, ús residencial:

- Epígraf: 311 Patrimoni municipal del sòl
Element: 00041 – Parcel·la PF-1. PPR-1 "La Rasa de Batlle"
Descripció: Finca urbana resultant del projecte de reparcel·lació PPR-1 "Rasa de Batlle", adjudicada com a cessió obligatòria del 10% d'aprofitament mitjà. Superfície 1.295 m².
- Epígraf: 311 Patrimoni municipal del sòl
Element: 00042 – PARCEL·LA PF-2. PPR-1 "LA RASA DE BATLLE"
Descripció: Finca urbana resultant del projecte de reparcel·lació PPR-1 "Rasa de Batlle", adjudicada com a cessió obligatòria del 10% d'aprofitament mitjà. Superfície 187 m².

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 10/01/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV

Data creació còpia:
11/01/2024 11:11:22

Pàgina 2 de 10

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

- El 4 de desembre de 2023, el senyor Josep Rofes Llorens, secretari interventor de l'Ajuntament de la Selva del Camp, certifica que els recursos ordinaris del pressupost ascendeixen a 7.501.714,59 euros, fa constar que a l'annex del pressupost consta el programa d'inversió, que preveu el recurs a l'alienació de béns qualificats com a patrimonials. Per altra banda, s'indica que l'òrgan de contractació competent és la Junta de Govern al no superar el 10% dels recursos ordinaris del pressupost municipal.

- El 4 de desembre de 2023, el senyor Josep Rofes Llorens, secretari interventor de l'Ajuntament de la Selva del Camp, emet informe jurídic on es descriu el procediment d'alienació, i fa constar el següent:

"Cal tenir en compte que hi ha una norma especial que exigeix el concurs com a forma d'adjudicació del contracte, l'article 166.2 del text refós de la Llei d'Urbanisme, atès que es tracta de béns patrimonials que s'integren per imperatiu legal en el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH) per raó de la seva adquisició (10% d'aprofitament mig de cessió obligatòria a favor de l'administració actuant).

[...]

QUART. En cap cas poden alienar-se béns immobles patrimonials per finançar despeses corrents, tret que es tracti de parcel·les sobrants de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals.

[...]

SISÈ. L'alienació de béns, a tenor del que es disposa en l'article 214.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, ha de ser acordada pel Ple de la Corporació, a excepció dels supòsits d'alienació que, d'acord amb l'article 53 del mateix text, correspon aprovar a l'Alcalde.

A la vista del preu dels béns a alienar que ascendeix a 380.145 euros, i de l'Informe d'Intervenció, l'òrgan competent per efectuar la present alienació, atenent al que es disposa en la Disposició Addicional Segona de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat per Reial decret Legislatiu 9/2017, de 8 de novembre, serà la Junta de Govern Local per delegació efectuada per l'Alcaldia."

II. Que en data 15 de desembre de 2023 es requereix documentació complementària necessària per poder emetre l'informe, la qual es trameta a través d'EACAT, per l'Ajuntament de la Selva del Camp, amb data 20 de desembre de 2023.

En compliment del requeriment realitzat, de la documentació aportada per l'Ajuntament de la Selva del Camp, resulta necessari tenir en compte:

- El 20 de desembre de 2023, el senyor Josep Rofes Llorens, secretari interventor de l'Ajuntament de la Selva del Camp, emet informe jurídic complementari on es descriu el bé i la normativa d'aplicació i es conclou el següent:

"Els solars residencials PF-1 i PF-2 de la Rasa de Batlle objecte d'alienació tenen la qualificació jurídica de béns patrimonials i s'integren per imperatiu legal en el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, ja que provenen del 10% d'aprofitament mitjà de cessió obligatòria a favor de l'Ajuntament.

L'alienació d'aquestes parcel·les es justifica per la conveniència i la necessitat d'obtenir

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
airl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 10/01/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV

Data creació còpia:
11/01/2024 11:11:22

Pàgina 3 de 10

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

recursos per finançar les inversions reals del pressupost de 2023, mitjançant el concurs, que és el procediment ordinari d'alienació d'immobles conforme a la legislació patrimonial.

En aquest sentit, els solars PF-1 i PF-2 es destinaran a posar en marxa l'expansió de les poblacions, millorar la qualitat de vida i fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, en compliment del citat article 160 de la Llei d'Urbanisme.

El producte obtingut amb l'alienació dels terrenys es destinarà a la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i a la gestió urbanística dels propis béns del patrimoni de l'Ajuntament, així com 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, en aplicació de l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya."

A l'informe s'adjunta el capítol 6, inversions reals, de l'estat de despeses del Pressupost municipal per l'exercici 2023, on s'assenyalen les inversions reals a les quals es destinaran els recursos econòmics obtinguts amb la venda dels solars, i que corresponen a la perllongació del carrer Fleming, el carrer de les Eres i la millora de les instal·lacions esportives.

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 (...)*".

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 8.3 del Decret 289/2022, de 2 de novembre, de reestructuració del Departament de la Presidència, estableix que la Direcció General d'Administració Local manté les funcions i l'estructura que estableix el Decret 19/2022, de 8 de febrer.

En aquest sentit, l'article 56.1.f) del Decret 19/2022, de 8 de febrer, de reestructuració del Departament de la 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.

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
airl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 10/01/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV

Data creació còpia:
11/01/2024 11:11:22

Pàgina 4 de 10

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

Conseqüentment, amb la normativa transcrita, el present informe a emetre pel Departament de la 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 les 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.

TERCER.- Competència per adoptar l'acord.

La competència per adoptar l'acord correspon a l'alcalde o al ple, d'acord amb el que preveuen els apartats primer i segon de la D.A. 2a. de la 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 euros, inclosos els de caràcter pluriennal quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuais pròrroques 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 del secretari interventor de 4 de desembre de 2023 manifesta que els ingressos ordinaris del pressupost de la corporació ascendeixen a l'import de 7.501.714,59 euros. Resultant per tant, l'òrgan competent en el present cas, la Junta de Govern al no superar el 10% dels recursos ordinaris del pressupost municipal.

QUART.- La valoració pericial que acredita l'apreuament del bé a alienar.

Segons consta als antecedents de fet del present informe, s'ha realitzat la valoració pericial de les finques que ascendeix a un import de 380.145 euros, 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 TRLMRLC 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

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
airl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 10/01/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV

Data creació còpia:
11/01/2024 11:11:22

Pàgina 5 de 10

que poden ofertar els licitadors, es fixa en l'import de 380.145 euros, de conformitat amb l'article 138.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les 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 TRLMRLC 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 TRLMRLC 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 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.

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
airl.presidencia@gencat.cat



Doc.original signat per:
Bernat Valls Fuster 10/01/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV

Data creació còpia:
11/01/2024 11:11:22

Pàgina 6 de 10

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

- 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.
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) 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.
- b) A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i demás legislació sectorial.
- g) 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.

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 detallen.

Finalment, l'article 46.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, preveu que els terrenys objecte de cessió obligatòria en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública, han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:

- a) Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
airl.presidencia@gencat.cat

	Doc. original signat per: Bernat Valls Fuster 10/01/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027	Data creació còpia: 11/01/2024 11:11:22 Pàgina 7 de 10
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV	

d'habitatge.

- b) Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

En aquest sentit, la memòria d'alcaldia de 29 de novembre de 2023 i els informes de secretaria intervenció de 4 i 20 de desembre de 2023, fan constar que els solars PF-1 i PF-2 es destinaran a posar en marxa l'expansió de les població, millorar la qualitat de vida i fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, en compliment de l'article 160 de la Llei d'Urbanisme, i que el producte obtingut amb l'alienació es destinarà a la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i a la gestió urbanística dels propis béns del patrimoni de l'Ajuntament, així com 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, en aplicació de l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

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

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 10/01/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV

Data creació còpia:
11/01/2024 11:11:22

Pàgina 8 de 10

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 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, transcrits 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 béns 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, tal com s'expressa a la memòria d'alcaldia de 29 de novembre de 2023 i als informes de secretaria intervenció de 4 i 20 de desembre de 2023, on s'indica que les finques es destinaran a posar en marxa l'expansió de les població, millorar la qualitat de vida i fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, en compliment de l'article 160 de la Llei d'Urbanisme, i que el producte obtingut amb l'alienació es destinarà a la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i a la gestió urbanística dels propis béns del patrimoni de l'Ajuntament, així com 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, en aplicació de l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

VUITÈ.- 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.

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
airl.presidencia@gencat.cat



Doc.original signat per:
Bernat Valls Fuster 10/01/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV

Data creació còpia:
11/01/2024 11:11:22

Pàgina 9 de 10

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 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 del cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Tarragona, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de conformitat amb els antecedents i fonaments de dret detallats precedentment, s'ha arribat a la següent,

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 sobre l'alienació mitjançant concurs, per l'Ajuntament de la Selva del Camp, dels solars PF-1 i PF-2 del Pla Parcial Residencial (PPR) la "Rasa de Batlle" de la Selva del Camp, finques registrals núm. 9670 i 9671, amb referències cadastrals número 3642522CF4634D0001UW i 3642524CF4634D0001WW, sempre que es compleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i, en especial, la normativa invocada en els fonaments jurídics d'aquest informe.

El director general d'Administració Local

SGAJIAL/RP Exp.: 154/23

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 10/01/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 11/01/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FF6JVY29E2X01F4SPW98IG1LRWA01BV

Data creació còpia:
11/01/2024 11:11:22

Pàgina 10 de 10