

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

Expedient núm.: X2023003288
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
SERVEIS JURÍDICS
JFS - JBG

En Jordi Fabrellas Surià, Arquitecte municipal i En Joan Bataller Garriga, Cap de serveis jurídics municipal, en relació a la necessitat de l'arrendament del solar del carrer Poeta Machado per a aparcament públic, de Cassà de la Selva emeten el següent

**INFORME TÈCNIC I JURÍDIC SOBRE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DE
L'ARRENDAMENT DE LA FINCA PER A APARCAMENT PÚBLIC AL SOLAR DEL
CARRER POETA MACHADO.****Fets i fonaments de dret**

Atès l'acord del Ple del dia 25 d'octubre de 2018 va adoptar l'acord d'aprovació del conveni de cessió d'ús a precari de terrenys per a utilitat pública, en virtut del qual es posava a disposició de l'Ajuntament un espai especialment adequat, per la seva grandària i localització, per dotar d'aparcament públic en una zona d'especial aflluència.

Atès que el conveni entrava en vigor en la data de la seva signatura i la seva durada mínima era de cinc anys, amb la possibilitat de que transcorregut aquest termini, ambdues parts estaven facultades per rescindir el conveni fent un preavis amb tres mesos d'antel·lació.

En data 06.09.2023 RE E2023007392 el Sr. Jesús Fernandez Bort efectua comunicació per la que es demana la suspensió temporal del conveni.

En data 31.01.2024 els que subscriu hem emès informe considerant que l'espai del solar del carrer Poeta Machado és especialment adequat per trobar-se en un emplaçament idoni i el preu d'arrendament proposat és l'alternativa més econòmica per l'Ajuntament per donar el servei.

Atesa la voluntat del govern municipal de poder facilitar als usuaris un espai per aparcament en aquest indret, en exercici d'una competència pròpia del municipi com és l'estacionament de vehicles (article 25 LRBRL), es considera necessari continuar disposant amb la possessió d'aquesta finca per la seva destinació a aparcament públic a través d'un contracte d'arrendament.

Fonaments de dret

Primer. Els articles 200, 206.3 i 222 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.



Ajuntament de Cassà de la Selva

Segon. Els articles 1, 28, 29, 30 i 100 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

Tercer. Els articles 8.1, 110, 113 a 116 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.

Quart. Els articles 9, 26, 115 a 182 i les Disposicions Addicionals Segona, Tercera i Quinzena de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es traslladen 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).

Cinquè. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

Sisè. El Codi civil català.

Consideracions

Sobre l'adequació legal de l'arrendament de la finca:

De conformitat amb l'article 9 de la LCSP, estan exclosos de l'àmbit d'aplicació de la norma, els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals tret que recaiguin sobre programes d'ordinador i hagin de ser qualificats com a contractes de subministrament o serveis, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

La legislació patrimonial a la qual hem de remetre'ns, és a la legislació patrimonial catalana, i amb caràcter específic a l'article 206.3 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, en concordança amb l'article 30 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

De conformitat amb l'article 206 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, l'adquisició de béns i drets patrimonials a títol oneros requerix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.

D'acord amb la remissió que efectua la legislació patrimonial seran aplicables a aquest contracte les normes de preparació dels contractes, d'acord amb l'article 26 de la LCSP. Hi són d'aplicació les seccions 1^a i 2^a del Capítol I del Títol I del Llibre Segon de la LCSP, i això correspon als articles 115 a 130 de la LCSP i les normes generals d'adjudicació dels contractes, dels articles 131 al 182 de la LCSP.

Així mateix, resultaran aplicables les disposicions relatives a l'ús de mitjans electrònics contingudes en les Disposicions addicionals 15, 16 i 17, de manera que les notificacions es realitzaran mitjançant adreça electrònica habilitada o mitjançant compareixença electrònica i la presentació d'ofertes i sol·licituds de participació es durà a terme utilitzant mitjans electrònics.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat



Ajuntament de Cassà de la Selva

L'arrendament és una forma de cessió onerosa d'ús de béns, per la qual, d'acord amb el que es disposa en l'article 1543 i següents. del Codi Civil, una de les parts (propietari de l'immoble), s'obliga a donar a una altra (Ajuntament de Cassà de la Selva) el gaudi o l'ús d'un bé per temps determinat i preu cert.

L'article 168 de la LCSP, sobre els supòsits d'aplicació del procediment negociat sense publicitat, en l'apartat a), punt segon, assenjala:

2n Quan les obres, els subministraments o els serveis només es puguin encomanar a un empresari determinat, per alguna de les raons següents: que el contracte tingui per objecte la creació o adquisició d'una obra d'art o representació artística única no integrant del patrimoni històric espanyol; que no hi hagi competència per raons tècniques; o que sigui procedent la protecció de drets exclusius, inclosos els drets de propietat intel·lectual i industrial. La no-existència de competència per raons tècniques i la protecció de drets exclusius, inclosos els drets de propietat intel·lectual i industrial, només s'apliquen quan no hi hagi una alternativa o un substitut raonable i quan l'absència de competència no sigui conseqüència d'una configuració restrictiva dels requisits i criteris per adjudicar el contracte.

Els efectes i l'extinció de l'arrendament es regiran per les normes de dret privat que li siguin d'aplicació, segons la seva naturalesa. Els títols I i IV en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, seran aplicables de forma imperativa a tots els arrendaments urbans. Respectant això, els arrendaments d'habitatge es regiran pels pactes, clàusules i condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc d'allò establert en el títol II de la citada Llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil; i els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regeixen per la voluntat de les parts, en defecte d'això, pel que es disposa en el títol III de la referida Llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil.

De conformitat amb l'article 206.3 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, l'adquisició de béns i drets patrimonials a títol oneros requerix:

- El compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.
- En el cas dels béns immobles o de drets sobre aquests béns, la valoració pericial d'un tècnic o tècnica local. Pot realitzar-se l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En tals casos, es requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix els 100.000 euros. L'informe ha d'emetre's en un termini de vint dies. En els altres casos, ha d'incorporar-se l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. Pot realitzar-se l'adquisició directa en el supòsit d'extrema urgència, previ informe del secretari o secretària de l'entitat local, amb l'acreditació d'aquesta situació.

El procediment

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

A. Justificada la necessitat o la conveniència municipal de dur a terme l'arrendament del bé, la fi o les finalitats a què pretén destinar-se i el procediment d'adjudicació que es proposi seguir, s'emetrà informe pels Serveis Tècnics municipals que inclogui la descripció de les característiques i de la ubicació que ha de tenir el bé que es desitja arrendar i una valoració aproximada del preu de mercat d'aquest.

B. Cal determinar l'òrgan competent per contractar de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la LCSP.

De conformitat amb allò establert en els punts 9 i 10 de la Disposició Addicional Segona de la LCSP, corresponen als Alcaldes i als Presidents de les Entitats Locals la competència per a la celebració dels contractes privats, així com l'adjudicació de concessions sobre els béns d'aquestes i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros, així com l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats, sempre que la durada no sigui superior a 4 anys.

No obstant, de conformitat amb el Decret número 1248/2023, de 19 juny, d'atribució de competències de l'Alcalde a la Junta de Govern Local, pel que fa a contractació, la Junta de Govern Local té atribuïda la delegació de les competències com a òrgan de contractació respecte dels contractes d'obres, de subministrament, de serveis, els contractes de concessió d'obres, els contractes de concessió de serveis i els contractes administratius especials, quan el valor estimat, sigui superior a 10.000€, i no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni, en qualsevol cas, la quantia de 6.000.000 €, inclosos els de caràcter plurianual quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuais pròrrogues incloses sempre que l'import acumulat de totes les anualitats no superi ni el percentatge indicat, referit als recursos ordinaris del pressupost del primer exercici, ni la quantia assenyalada.

C. En compliment de l'article 206.3.b) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, es requerirà informe previ del Departament competent en matèria d'Administració Local si el valor dels béns excedeix de 100.000 euros, que haurà d'emetre's en termini de vint dies. En els altres casos, ha d'incorporar-se l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local.

D. Una vegada incorporats aquests documents, es dictarà resolució motivada per l'òrgan de contractació aprovant l'expedient, i disposant l'obertura del procediment d'adjudicació. Aquesta resolució implicarà també l'aprovació de la despesa.

Aquesta Resolució haurà de ser objecte de publicació en el perfil de contractant.

E. Es remetrà invitació al propietari del bé en qüestió per oferir el seu arrendament a títol oneros per l'Ajuntament de conformitat amb l'estipulat en les clàusules del Plec.

La invitació indicarà la data límit per a la recepció de l'oferta; la direcció a la qual hagi d'enviar-se i la llengua o la llengua en què hagin d'estar redactada; els documents que,

SIGNATURES

1.- Joan Bataller Garriga (TCAT) (Cap dels Serveis Jurídics), 15/02/2024 13:28
2.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 15/02/2024 13:32**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

si escau, s'hagin d'adjuntar complementàriament; i el lloc, dia i hora de l'obertura de la proposició.

F. L'òrgan de contractació designarà una mesa de contractació i una comissió negociadora (formada per tècnics dependents de l'òrgan de contractació), que negociarà amb el propietari la seva oferta i, si escau, requerirà al licitador perquè, dins del termini de deu dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, present la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs establerts en el Plec de Clàusules Administratives Particulars.

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte dins dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

H. La resolució d'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als candidats i licitadors, havent de ser publicada en el perfil de contractant en el termini de 15 dies. La notificació es realitzarà per mitjans electrònics de conformitat amb la Disposició addicional quinzena de la LCSP.

La notificació i la publicitat hauran de contenir la informació necessària que permeti als interessats en el procediment d'adjudicació interposar recurs suficientment fundat contra la decisió d'adjudicació.

En la notificació s'indicarà el termini en què ha de procedir-se a la formalització del contracte.

I. De conformitat amb l'article 153 de la LCSP, el contracte haurà de formalitzar-se.

La formalització del contracte haurà d'efectuar-se no més tard dels quinze dies hàbils següents a aquell en què es realitzi la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats en la forma prevista en l'article 151 de la LCSP.

Els arrendaments i altres negocis jurídics d'explotació d'immobles, quan siguin susceptibles d'inscripció en el Registre de la Propietat, hauran de formalitzar-se en escriptura pública, per poder ser inscrits, de conformitat amb l'article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i 1280 del Codi Civil. Així mateix, haurà de fer-se constar en l'Inventari de Béns de l'Entitat.

En base a aquests antecedents i consideracions, INFORMEM

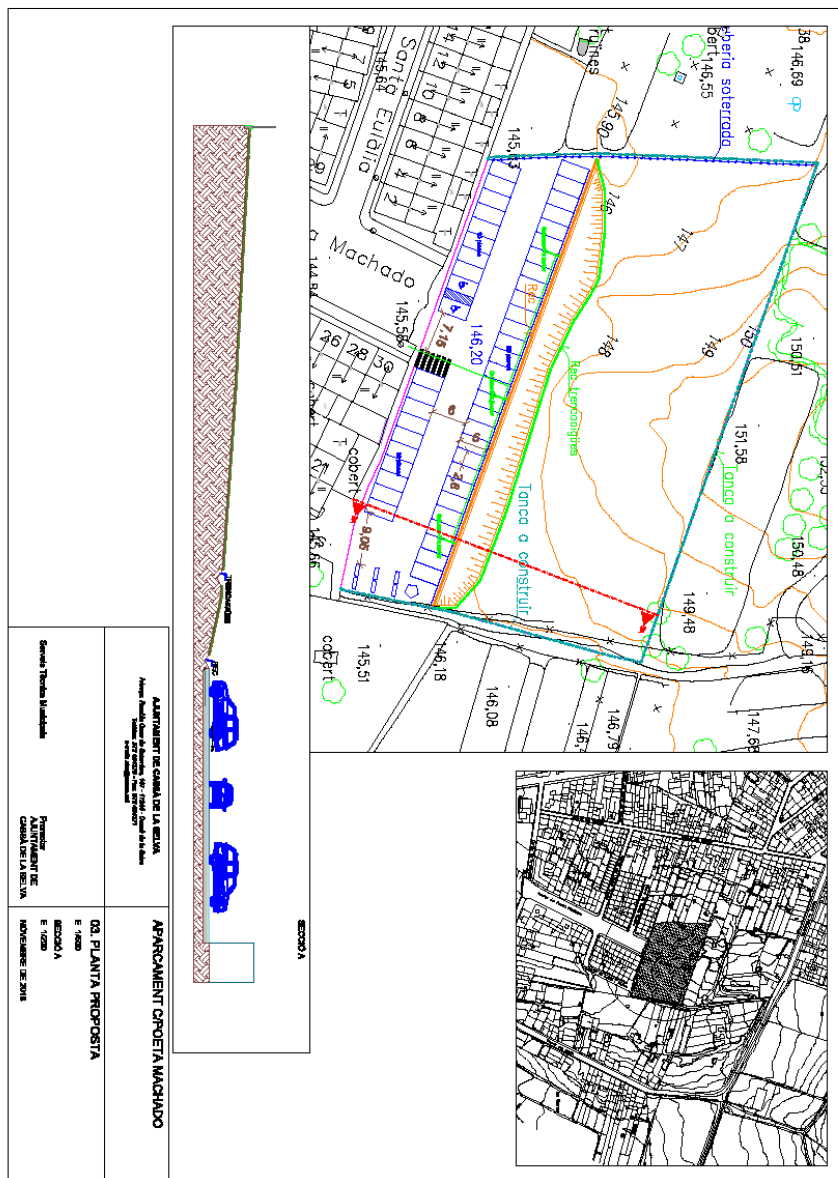
Que es va habilitar aquest solar i segueix estant en bon estat per a l'aparcament d'aproximadament 45 vehicles en bateria, segons document resultant de la memòria valorada de condicionament de l'espai.

Codi Segur de Verificació: a65cc283-4203-4ac4-99cf-65942959de02
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01081000_2024_25171007
 Data d'impressió: 02/04/2024 08:54:38
 Pàgina 6 de 7

SIGNATURES
 1.- Joan Bataller Garriga (TCAT) (Cap dels Serveis Jurídics), 15/02/2024 13:28
 2.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 15/02/2024 13:32



Ajuntament de Cassà de la Selva



Que durant aquest temps s'ha utilitzat com a aparcament municipal essent les obres de manteniment a càrrec de l'ajuntament de Cassà de la Selva.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
 CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

Codi Segur de Verificació: a65cc283-4203-4ac4-99cf-65942959de02
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01081000_2024_25171007
Data d'impressió: 02/04/2024 08:54:38
Pàgina 7 de 7

SIGNATURES

1.- Joan Bataller Garriga (TCAT) (Cap dels Serveis Jurídics), 15/02/2024 13:28
2.- Jordi Fabrellas Surià (TCAT) (Arquitecte), 15/02/2024 13:32



Ajuntament de Cassà de la Selva

Que segueix essent un espai idoni per a aparcament municipal per la qual cosa es proposa la formalització d'un contracte privat d'arrendament amb la propietat a través d'un procediment negociat sense publicitat.

CONCLUSIÓ:

Per tot això, s'informa favorablement la incoació d'un expedient de contractació privada d'arrendament de la finca del solar del carrer Poeta Machado per a aparcament públic mitjançant procediment negociat sense publicitat per a ser destinada a aparcament pública per un període 5 anys, pels següents motius:

- La peculiaritat de la finca: en no requerir cap adequació permet la immediatesa del seu ús. Igualment, el fet de no requerir cap despesa d'inversió, la situació al centre urbà de la població i la gran capacitat per aparcar vehicles són característiques peculiars de la finca.
- Les necessitats del servei: la finca té una gran capacitat, suficient per aparcar uns 45 vehicles.
- Les limitacions del mercat immobiliari en aquesta zona del nucli urbà en quant a trobar altres espais semblants.
- El preu, tal com s'informa en data 30.01.2024 es troba dins els marges dels preus de mercat per a aquest tipus d'actuacions.

I, perquè així consti, signem aquest informe als efectes escaients.

Datat i signat electrònicament

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat