



Expedient núm.: 7417/2024

Procediment: Alienacions de béns per venda

Assumpte: Alienació, per procediment d'adjudicació directa, de diferents parcel·les del Sector N propietat de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès

Informe núm. 208-2024 de la Secretària de la Corporació

Document signat per: La Secretària de la Corporació

INFORME JURÍDIC

Antecedents

1. L'Ajuntament de les Franqueses del Vallès és propietari de ple dret de diferents parcel·les situades en el Sector N, d'aquest terme municipal, les quals es troben inscrites en l'Inventari de Béns de la Corporació, amb la qualificació de bé patrimonial, i que formen part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge d'aquest Ajuntament.

2. La relació i descripció d'aquestes parcel·les és la que es detalla a continuació:

.Parcel·la a01 del Pla Parcial Sector N de les Franqueses del Vallès
.Inscrita en l'epígraf 311 "Patrimoni municipal del sol" de l'inventari general.
.Element 00010 – parcel·la A01 (sup. 4.854,81) Sector N
.Ús: propi de l'ens (béns patrimonials)
.Inscrita en el Registre de la Propietat de Canovelles, Tom 3145, Llibre 419 de les Franqueses, full 1, Finca 17936, inscripció 1a.

.Parcel·la a05 del Pla Parcial Sector N de les Franqueses del Vallès
.Inscrita en l'epígraf 311 "Patrimoni municipal del sol" de l'inventari general.
.Element 00011 – parcel·la A05 (sup. 4.513,55) Sector N
.Ús: propi de l'ens (béns patrimonials)
.Inscrita en el Registre de la Propietat de Canovelles, Tom 3145, Llibre 419 de les Franqueses, full 9, Finca 17938, inscripció 1a.

.Parcel·la a07 del Pla Parcial Sector N de les Franqueses del Vallès
.Inscrita en l'epígraf 311 "Patrimoni municipal del sol" de l'inventari general.



.Element 00012 – parcel·la A07 (sup. 4.138,46) Sector N

.Ús: propi de l'ens (béns patrimonials)

.Inscrita en el Registre de la Propietat de Canovelles, Tom 3145, Llibre 419 de les Franqueses, full 15, Finca 17940, inscripció 1a.

.Parcel·la f02 del Pla Parcial Sector N de les Franqueses del Vallès

.Inscrita en l'epígraf 311 "Patrimoni municipal del sol" de l'inventari general.

.Element 00016 – parcel·la F02 (sup. 2.143,29) Sector N

.Ús: propi de l'ens (béns patrimonials)

.Inscrita en el Registre de la Propietat de Canovelles, Tom 3145, Llibre 419 de les Franqueses, full 81, Finca 17962, inscripció 1a.

Normativa aplicable

1. Els articles 52.2.p), 53.1.q), 199, 200, 203, 209, 214 i 215 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

2. Els articles 1, 2, 8, 40 i següents del Reglament del patrimoni dels ens locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

3. Els articles 47.2.m), 79 i 80 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

4. Els articles 76, 79, 80, 85, i Disposició Final Setena del Text refós de les disposicions vigents en matèria de Règim local, aprovat per Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.

5. La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions públiques.

6. L'article 4 i següents de la Llei 9/2017 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, així com la disposició addicional segona de dita Llei.





Fonamentació legal

Primer. De conformitat amb els articles 9.2) de la Llei 9/2017, 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, estan exclosos de dita llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial, aplicant-se, segons disposa l'article 4 d'aquesta Llei, els principis de la mateixa per a resoldre els dubtes i llacunes que es poguessin presentar.

La legislació patrimonial a què haurem de remetre'ns serà el Text refós de la Llei municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que en el seu article 209.1 disposa que l'alienació de béns i drets patrimonials a títol onerosos requereix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.

Es produeix, per tant, una remissió normativa al que disposa la legislació de contractació administrativa pel que fa a la preparació i adjudicació d'aquest tipus de contractes que, no obstant això, i donada la concepció «dual» dels mateixos i de conformitat amb la teoria dels «actes separables» considera aplicable la normativa privada pel que fa als efectes i extinció d'aquests contractes.

D'altra banda i des de la perspectiva de la normativa en matèria de contractació administrativa, l'article 9.2 de la Llei 9/2017 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, exclou del seu àmbit d'aplicació els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendaments i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, que tindran el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.



De conformitat amb l'article 5 de la Llei 9/2017 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, els contractes exclosos de l'aplicació de la Llei hi queden sotmesos només en quant als seus principis i això, amb la finalitat de resoldre els dubtes i llacunes que sorgeixin en l'aplicació de la seva normativa pròpia. En conseqüència, es remet novament a la legislació patrimonial pel que fa a aquestes qüestions.

Segon. Són 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 comú dels veïns.

L'alienació de béns i drets patrimonials a títol onerosos requereix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.

El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs, sense perjudici que es pugui establir l'adjudicació directa d'acord amb allò que estableix l'article 137.4.d) de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions públiques.

L'alienació de béns immobles patrimonials requerirà l'informe preceptiu no vinculant de la Direcció General d'Administració local, d'acord amb allò establert en l'article 209.2.d) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, quan el valor dels béns alienats superi l'import dels 100.000 euros.

Tercer. Per alienar béns patrimonials és necessària la valoració pericial del tècnic o tècnica local que acrediti la valoració dels béns o del gravamen.

A més, resulta necessari l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local en cas que el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros. Si no supera 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 municipal ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits que estableix l'article 47.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim local.

En el cas de l'adquisició de béns destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública, l'article 46, apartat tercer, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que aquests 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.

Quart. L'alienació de béns, d'acord amb el que disposa 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 o Alcaldessa.

La competència s'estableix de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017 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.

En aquest sentit, l'apartat novè i desè de la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic, estableixen que correspon al Ple la competència per l'adjudicació de concessions sobre béns de la Corporació i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial, així com l'alienació del patrimoni, quan no estiguin atribuïdes a l'Alcalde, que en resulta els supòsits en què no se supera el 10 per cent dels recursos ordinaris del Pressupost ni l'import dels tres milions d'euros.



En compliment de l'article 47.2.m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, serà necessària la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació local per a l'alienació de béns si la quantia dels mateixos excedeix el 20 per cent dels recursos ordinaris del Pressupost municipal.

En el cas present, la valoració dels béns subjectes a alienació ascendeix a un total de 3.141.927,31 euros, d'acord amb el detall següent:

Parcel·la	A01	949.511,34
Parcel·la	A05	882.592,19
Parcel·la	A07	803.982,78
Parcel·la	F02	505.841,00
Total		3.141.927,31

De conformitat amb l'informe emès per la Intervenció municipal, els recursos ordinaris del Pressupost General d'aquest Ajuntament ascendeixen a 24.727.365 euros, el que suposa que l'alienació per import de 3.141.927,31 euros en suposa un 12,71%.

Per tant, la competència per efectuar aquesta alienació de béns serà del plenari municipal, sent necessari el vot de la majoria simple.

Cinquè. L'expedient d'adjudicació directa es regirà pel Plec de condicions que estableix els criteris del procediment de concurs que prèviament va quedar desert.

El procediment d'adjudicació directa es regeix per l'article 137.4.d) de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions públiques, que opera tenint en compte que prèviament es va declarar desert el concurs promogut per l'alienació d'aquests mateixos béns.

Aquest mateix precepte esmentat estableix com a condició que no hagi transcorregut més d'un any des de que es declarés deserta la licitació, i sempre i quan les condicions de l'adjudicació directa no siguin inferiors a les licitades. L'adjudicació recaurà en el licitador que, en el seu conjunt, faci la proposició més avantatjosa, tenint en compte els criteris que a aquest efecte s'estableixin en el plec de Condicions.





Sisè. El procediment d'adjudicació directa s'iniciarà amb la convocatòria del procediment d'alienació, que s'anunciarà mitjançant un anunci en el Perfil de contractant d'aquesta Administració, que serà vigent en el termini d'un any a comptar des de l'endemà a l'adopció de l'acord que declari desert l'expedient de concurs, i sense perjudici de la publicitat que se'n pugui fer a través d'altres mitjans de comunicació.

Les proposicions dels interessats s'hauran d'ajustar al que preveu el plec de condicions, que impliquen l'acceptació incondicionada del contingut de les mateixes. En tot cas, les proposicions seran secretes i cada licitador no podrà presentar-ne més d'una i s'ajustaran a les especificacions contingudes en el plec.

Presentada una o varies ofertes, l'òrgan de contractació estarà assistit per una Mesa de Contractació, formada per un President, els Vocals i un Secretari, els quals classificaran les proposicions presentades segons els criteris de valoració establerts en el Plec de condicions.

L'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta perquè, dins el termini de deu dies, a comptar de l'endemà de la tramesa del requeriment, presenti la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social o autoritzi a l'òrgan de contractació per obtenir-ne de forma directa l'acreditació. Si en el termini concedit no s'ha presentat la documentació, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta.

L'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dins del termini que determini el Plec de condicions. L'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als licitadors i es publicarà en el Perfil de contractant.

En tot cas, l'alienació de béns immobles s'ha de formalitzar en escriptura pública, d'acord amb el que disposa l'article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les administracions públiques.



Setè. El producte obtingut amb la venda haurà de ser destinat, obligatòriament, a qualsevol de les finalitats descrites en l'article 160.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Conclusions

En aquest sentit, s'emet el present informe amb caràcter previ a la sol·licitud del corresponent informe preceptiu i no vinculant de la Direcció General d'Administració local, d'acord amb allò establert en l'article 209.2.d) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

