

Expedient: 4306660009-2024-0000431
Òrgan competent: Alcaldia

DECRET

Resolució d'aprovació de l'expedient i el plec de clàusules administratives per a l'arrendament dels immobles patrimonials, ubicats al Carrer La Torre, número 18, 1er-1a i 1er-2a a destinats a habitatges, mitjançant concurs

Fets

PRIMER.- Per informe de data 5 de novembre de 2024, es va justificar la necessitat de procedir a l'arrendament dels béns immobles situats al Carrer La Torre, número 18, 1er-1era i 1er-2a propietat d'aquesta corporació. Així mateix es va manifestar la necessitat de tramitar el corresponent expedient.

SEGON.- Per Resolució de l'Alcaldia de data 5 de novembre de 2024 es va iniciar l'expedient d'arrendament dels esmentats immobles. Així mateix es va sol·licitar informe tècnic de valoració, la redacció del corresponent plec de clàusules que han de regir els contractes d'arrendaments i els informes jurídics i d'intervenció.

TERCER.- En data 5 de novembre de 2024 es va emetre informe tècnic de valoració del preu de l'arrendament.

IMMOBLE 1:

- Tipus de bé: Patrimonial
- Descripció: L'immoble disposa de saló-cuina, 2 dormitoris i 1 bany.
- Naturalesa: Urbana
- Ubicació: Carrer de la Torre, 18 1er- 1a
- Superfície: 49,95m².
- Estat de conservació: Molt bo

Així mateix, l'immoble disposa del mobiliari següent:

La cuina està equipada amb mobiliari i electrodomèstics suficients per a poder-hi fer vida. A l'espai de saló-cuina també es disposa d'un aparell d'aire condicionat, així com de mobles que equipen habitacions i l'espai de la cuina-menjador. El bany està completament equipat.

IMMOBLE 2:

- Tipus de bé: Patrimonial
- Descripció: L'immoble disposa de saló-cuina, 2 dormitoris i 1 bany.
- Naturalesa: Urbana
- Ubicació: Carrer de la Torre, 18 1er - 2a
- Superfície: 42,55m².
- Estat de conservació: Molt bo

Així mateix, l'immoble disposa del mobiliari següent:

La cuina està equipada amb mobiliari i electrodomèstics suficients per a poder-hi fer vida. A l'espai de saló-cuina també es disposa d'un aparell d'aire condicionat, així com de mobles que equipen habitacions i l'espai de la cuina-menjador. El bany està completament equipat.

QUART.- D'acord amb les NNSS vigents els usos admesos en l'immoble són d'habitatge.

Els immobles es destinaràn exclusivament a: habitatge

CINQUÈ.- Mitjançant informe jurídic de data 8 de novembre de 2024 es va informar favorablement l'expedient i el plec de clàusules que ha de regir el contracte d'arrendament.

Així mateix, s'ha emès informe favorable de la Intervenció municipal.

Fonaments de dret

La normativa aplicable és:

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP)

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques, en aquells articles declarats bàsics (LPAP)
- Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC)
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL)
- Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de béns dels ens locals (RBEL)
- Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (RGLPAP)
- Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern (LTC)
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, de Arrendaments Urbans (LAU)

D'acord amb l'article 9.2 de la LCSP es troben exclosos de la mateixa, entre d'altres, els contractes d'arrendament, els quals es regularan per la legislació patrimonial, sens perjudici d'aplicar, per resoldre els dubtes i llacunes que es puguin presentar, els principis extrets de la LCSP i les seves disposicions de desplegament, d'acord amb l'article 4 de la LCSP.

L'art. 8 de la LPAP recull els principis aplicables als béns i drets patrimonials, entre d'altres, els principis d'eficiència i economia en la seva gestió, eficàcia i rendibilitat en l'explotació d'aquests béns i drets, i publicitat, transparència, concurrència i objectivitat en l'adquisició, explotació i alienació d'aquests béns.

De conformitat amb l'article 106.1 de la LPAP, de caràcter bàsic, l'explotació dels béns o drets patrimonials podrà efectuar-se mitjançant qualsevol negoci jurídic, típic o atípic.

Per la seva banda, l'article 107.1 LPAP, també de caràcter bàsic, disposa que els contractes per l'explotació dels béns i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs llevat que, per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència, resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, procedeixi l'adjudicació directa. Les circumstàncies determinants de l'adjudicació directa hauran de justificar-se suficientment en l'expedient.

En relació amb els efectes de l'arrendament, l'article 74 del RPEL, estableix que els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé.

Així, la preparació i adjudicació del present arrendament es regirà per allò que disposa la normativa patrimonial. En canvi, pel que fa als efectes i extinció es regularà per la LAU, el Codi Civil i la resta de normativa de dret privat aplicable a la naturalesa del contracte.

La renda serà lliurement estipulada per les parts, tenint en compte que conforme a l'establert en l'article 92.2 del RBEL, d'aplicació supletòria a Catalunya, l'arrendatari haurà de satisfer un preu o cànon, que no podrà ser inferior al 6% del valor en venda del bé.

En aquest sentit, d'acord amb l'article 72.1 RPEL, els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuals de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. No obstant, l'apartat 3 del mateix article disposa que els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació dels temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

L'art. 36 de la LAU regula la fiança que s'ha de prestar. En el seu primer apartat disposa: *A la celebració del contracte serà obligatòria l'exigència i prestació de fiança en metàl·lic en quantitat equivalent a una mensualitat de renda en l'arrendament d'habitatges i de dos en l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge.*

Pel que fa a la durada, l'art. 106.3 de la LPAP, de caràcter no bàsic i d'aplicació supletòria, preveu que el termini màxim de durada dels contractes d'arrendament no podrà excedir dels 20 anys, pròrrogues incloses.

Per la seva banda, la durada mínima dels arrendaments ve determinada per la LAU.

En el cas dels arrendament destinats a habitatges, d'acord amb l'article 2 de la LAU, resulta d'aplicació l'article 9 de la LAU:

1. La durada de l'arrendament l'han de pactar lliurement les parts. Si aquesta és inferior a cinc anys, o inferior a set anys si l'arrendador és una persona j u r í d i c a , arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorroga obligatòriament. El termini comença a comptar des de la data del contracte o des de la posada de l'immoble a disposició de l'arrendatari si aquesta és posterior. Correspon a l'arrendatari la prova de la data de la posada a disposició.

Pel que fa a l'òrgan competent, d'acord amb la DA 2a apartats 9 i 10 LCSP correspon a l'alcalde quan el valor del bé no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros, i seran competència del Ple en cas que superin aquests llindars.

Al present contracte li resulten també d'aplicació les obligacions en matèria de transparència previstes en la LTC en tant que, d'acord amb el seu article 13, la transparència en l'àmbit dels contractes subscrits pels subjectes obligats és aplicable a tots els contractes, "inclosos els patrimonials".

L'article 73 RPEL estableix la necessitat que en l'expedient de cessió de l'ús d'un bé patrimonial quedi justificada l'oportunitat o la conveniència, s'acrediti el caràcter patrimonial del bé i la valoració tècnica.

En conseqüència, RESOLC:

PRIMER.- Aprovar l'expedient d'arrendament dels immobles patrimonials, ubicats al Carrer La Torre, número 18, 1er-1a i 1er-2a destinat a habitatge, mitjançant concurs.

SEGON.- Aprovar el Plec de clàusules administratives que regula el procediment d'adjudicació, així com la resta d'aspectes relacionats amb el contracte d'arrendament.

TERCER.- Disposar l'obertura del procediment d'adjudicació del contracte d'arrendament mitjançant la publicació en el perfil de contractant de l'anunci de licitació.

QUART.- Designar als membres de la Mesa de licitació següents:

Presidència: Jorge Gállego Paz, Tinent d'Alcalde com a titular o qualsevol càrrec electe com a substitut

Vocal: Cristina Antolín Villanueva, Secretaria Interventora

Vocal: Maria del Pilar Herraiz de la Fuente, administrativa

Vocal: Josep Maria Boada, tècnic municipal

Secretaria: Cristina Antolín Villanueva, Secretaria Interventora

CINQUÈ.- Notificar la present resolució als membres de la Mesa.

SISÈ.- Publicar al perfil de contractant l'Anunci de licitació juntament amb el plec de clàusules administratives que han de regir el contracte d'arrendament.

Règim de recursos:

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la seva notificació.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la seva notificació

L'Alcalde.

Marc Bigordà Prió