



Expedient núm.: 143/2024

Memòria Justificativa

Procediment: Arrendament pis Sant Miquel

MEMORIA JUSTIFICATIVA

En relació amb l'expedient núm. 143/2024 i a la vista dels següents antecedents:

PRIMER. Antecedents i justificació de la necessitat:

L'Ajuntament de Gavet de la Conca és propietari del bé immoble situat a Sant Miquel Pis de les Antigues Escoles, el qual està actualment desocupat, sense ús i sense produir renda.

És convenient i necessari per a aquest municipi l'arrendament del bé referit pels següents motius:

- Mesura de suport a les famílies.
- Promoure l'arribada de nou residents i frenar la despoblació.
- Mesura de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

SEGON. Descripció de les característiques del bé a arrendar:

L'edifici de l'Escoles al nucli de Sant Miquel de la Vall.

Disposa de les següents peces: dos habitacions, cuina-menjador i bany, amb una superfície útil de 73 m2.

Ràtio màx. Ocupació 6 persones

Edifici disposa de Cèdula d'Habitabilitat de segona Ocupació NÚMERO CHL00500124001 vigent fins a 08/11/2039

Que dit bé està inscrit en el Registre de la Propietat de Tremp: finca registral número 1044, volum 768, llibre 13, foli 212

TERCER. Condicions d'explotació:

D'acord amb l'article 219 del Decret Legislatiu 2/2003 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i l'article 72.1 del Decret 336/1988 pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals, 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.

La forma normal d'administrar un bé immoble de les característiques de l'indicat és el seu arrendament, per tal d'obtenir-ne una renda que no només cobreixi les seves despeses de manteniment, sinó que doni una renda addicional al propietari.

Així mateix, s'ha de fer constar que aquest bé no s'està utilitzant per cap servei municipal ni és previsible la seva necessitat d'utilització en un futur a mig termini ni tampoc s'aprecia la necessitat de procedir a la seva alienació, ni actualment ni en un futur proper.

Pel que fa a la durada del contracte, d'acord amb l'art. 9 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, l'Ajuntament és una persona jurídica i no existeix pacte entre les parts, per tant, s'ha de fer l'arrendament per una durada mínima de 7 anys.

"Art. 9.1. 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 jurídica, arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorroga obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament arribi a una durada mínima de cinc anys, o de set anys si l'arrendador és una persona jurídica, llevat que l'arrendatari manifesti a l'arrendador, com a mínim amb trenta dies d'antelació a la data de terminació del contracte o de qualsevol de les prorroques, la voluntat de no renovar-lo".

QUART. Fonament jurídic:

L'article 9 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic estableix que queden exclosos de la mateixa els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

Els contractes privats, d'acord amb l'article 26.2 LCSP es regiran, pel que fa a la seva preparació i adjudicació, en defecte de normativa específica, per les Seccions 1a i 2a del Capítol I del Títol I del Llibre Segon de la mateixa Llei. En el que respecta als seus efectes *modificació* i extinció es regiran pel dret privat, en aquest cas la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans i el Codi Civil.

CINQUÈ. Procediment d'adjudicació:

En atenció a la sentència del Tribunal Constitucional i la Disposició Final Segona de la LPAP que s'exposa a continuació, atès que estem davant d'un contracte per explotació de bens com és el cas de l'arrendament, s'ha de fer l'adjudicació per mitjà del procediment de concurs:

És cert que d'acord amb el Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, per mitjà del qual s'aprova el Reglament de Bens de les Entitats Locals:

"Art. 92.1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.





2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes".

No obstant, no podem aplicar el que estableix aquest art. 92.1 del reglament perquè d'acord amb la Sentència del Tribunal Constitucional nº 162/2009, de 29 de juny, preveu juntament amb la Disposició Final Segona de la LPAP, que l'art. 107 de la LPAP és legislació bàsica i per tant la seva regulació preval sobre aquest art. 92:

"De esto modo, ambos preceptos resultan contradictorios. Tal contradicción queda zanjada por el epígrafe quinto de la Disposición Final Segunda de la LPAP que establece: «Tienen el carácter de legislación básica el artículo 107 apartado 1».

*Artículo 107: 1. Los contratos para la explotación de los bienes (*Arrendament) y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.*

La Sentencia del Tribunal Constitucional nº 162/2009, de 29 de junio, ratifica el carácter básico del referido precepto de la LPAP y ante la cuestión de inconstitucionalidad número 5568-2007, planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Huesca respecto del artículo 184.2 de la Ley de las Cortes de Aragón 7/1999, de 9 de abril, de Administración local de Aragón o, de modo alternativo, en relación con la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de patrimonio de las Administraciones públicas, y para dilucidar si el artículo 184.2 de la citada ley autonómica (que establecía la necesidad de subasta pública para la adjudicación de contratos de arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales, siempre que la cesión sea superior a cinco años o su precio exceda al 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto) es conforme a lo dispuesto en el artículo 149.1.18 de la Constitución Española o, de modo alternativo, si la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de patrimonio de las administraciones públicas, que declara el carácter básico del artículo 107.1 de esta Ley, atenta contra el anterior precepto constitucional."

Aquest alt Tribunal mitjançant la referida Sentència ha declarat inconstitucional i nul l'article 184.2 de la Llei de les Corts d'Aragó 7/1999, de 9 d'abril, d'Administració local d'Aragó, i en la seva conseqüència ratificar al caràcter bàsic de l'article 107.1 de la LPAP i, per tant, havent-se d'aplicar en tot cas el concurs com a procediment per a l'adjudicació dels contractes d'explotació dels béns patrimonials.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

