

Expedient: 4313030008-2025-0000087
Òrgan competent: Alcaldia

DECRET

Proposta de resolució de l'expedient per l'arrendament de l'immoble ubicat al carrer Doctor Barrera, núm. 33 de Rocafort de Queralt, per concurs.

Fets

Per informe de data 1 d'abril de 2025, es va justificar la necessitat i conveniència de procedir a l'arrendament del bé en cessió d'us per aquesta corporació fins a data u de gener de dos mil quaranta-nou, tal i com es va acceptar mitjançant decret d'alcaldia de data 15 de novembre de 2021, de l'immoble ubicat al carrer Doctor Barrera, núm. 33. Així mateix, es va manifestar la necessitat de tramitar el corresponent expedient.

Per Resolució de l'Alcaldia núm. '2025-0000038' de data 1 d'abril de 2025 es va iniciar l'expedient d'arrendament de l'esmentat immoble. Així mateix es va sol·licitar informe tècnic de valoració, la redacció del corresponent plec de clàusules que ha de regir el contracte d'arrendament i els informes jurídics i d'intervenció.

En data 1 d'abril de 2025 es va emetre informe tècnic de valoració del preu de l'arrendament.

Característiques del bé:

- Nom: Immoble ubicat al Carrer Doctor Barrera, Núm.33, del municipi de Rocafort de Queralt
- Tipus de bé: Patrimonial.
- Descripció: L'immoble consta d'un magatzem a la planta baixa i de tres plantes: a la primera planta hi ha un menjador- cuina, un bany, i una

habitació amb sortida a terrassa, a la segona planta hi ha dos habitacions i un bany, hi ha la tercera planta hi ha un habitació amb sortida a terrassa.

Naturalesa: Urbana

- Superfície: 220 m2
- Referència cadastral: 6634609CF5963D0001IQ
- Inscripció Registre de la Propietat: Tom 133, Llibre 24, Fulla 19, Inscripció 10.
- Data cessió a l'Ajuntament: 15/11/2021.
- Estat de conservació: correcte, reformat l'any 2024.

D'acord amb les Normes de Planejament Urbanístic. Municipis del Camp de Tarragona, els usos admesos en l'immoble són:

- Ús preferent: Residencial (unifamiliar o plurifamiliar) .
- Usos compatibles: Hoteler, establiment de turisme rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers sols en planta baixa, cellers, docent, sanitari – assistencial, sociocultural i activitats artesanals i manufactures de productes agropecuaris de producció pròpia o elaborats a la zona.

L'immoble es destinarà exclusivament a ús d'habitatge.

El citat immoble cedit per Càritas Diocesana de Barcelona, té com a clàusula que l'objecte de lloguer sigui destinat "exclusivament a beneficència". I per tant la present adjudicació serà en règim de lloguer social.

Mitjançant informe jurídic de data 29 d'abril de 2025 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 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 pròrrogues, la voluntat de no renovar-lo.

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 de l'immoble ubicat al carrer Doctor Barrera, núm. 33, 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:

La Mesa de contractació estarà integrada per:

a) President:

- Sergi Andreu Dalmau, l'Alcalde-President de la Corporació.

b) Vocals:

- Anna Sans March, secretària i Interventora de la Corporació o Jordi Monros Garate, suplent.
- Judit Pere Cantó com a cap d'àrea d'Acció Social del Consell Comarcal de la Conca de Barberà o Anna Fàbregas Garcia, com a educadora social de Serveis Socials de Rocafort de Queralt, suplent.

c) Secretari:

- Anna Sans March, secretària i Interventora de la Corporació o Jordi Monros Garate, suplent.

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 ha de regir el contracte d'arrendament, així com al e-tauler de l'Ajuntament.

Règim de recursos:

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar 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,

Sergi Andreu Dalmau