

Ajuntament de
La Torre de Claramunt

INFORME JURÍDICO

Exp: 2277/25

Assumpte: adquisició directa per compra d'un local per a usos de local cos Vigilants municipals

De acuerdo con el informe de necesidad con el visto Bueno del Alcalde de fecha 31/10/2025, y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 31/10/2025 el Coordinador del cuerpo de Vigilantes municipales i el Regidor del Àrea presentan informe de necesidad de adquisición directa de un local para ser destinado a nueva sede del cuerpo de vigilantes municipales para así poder atender mejor el servicio. Dicho informe cuenta con el visto Bueno del Alcalde quien propone su tramitación

[En caso de bien inmueble]

Referencia catastral	8391501CF8989S0001HG
Localización	Ciutat Joan Baptista, 4 pl. bx
Clase:	Local comercial
Superficie:	89m2
Coeficiente:	51%
Uso:	comercial
Año de Construcción:	1978
Valor de oferta compra	45.000,00.-€ mas 21% IVA (54.450,00.-€)

Por parte del Arquitecto municipal se informa favorablemente respecto su compatibilidad urbanística i idoneidad para el uso descrito por parte del coordinador del cuerpo de vigilantes, así como también de la restricción de oferta en el mercado inmobiliario del municipio de dicho tipo de locales, lo que justifica la propuesta de adquisición directa. También informe favorablemente respecto el importe propuesto de oferta en relación a la tasación del inmueble que consta también en el expediente.

A la vista de ello, se inició expediente de adquisición de bienes por procedimiento negociado

INFORME

PRIMERO. Para la adquisición de bienes o derechos la Administración podrá concluir cualesquier contratos, típicos o atípicos.

La adquisición de bienes a título lucrativo no está sujeta a ninguna restricción. No obstante, si la adquisición comporta la asunción de una condición, una carga o un gravamen oneroso, sólo pueden aceptarse los bienes cuando su valor es superior al de aquéllos. La aceptación de herencias se entiende siempre que es a beneficio de inventario.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por:

- El artículo 206 del Texto Refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña, aprobado por Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril.
- El artículo 30 del Reglamento del Patrimonio de los Entes Locales, aprobado por Decreto 336/1988, de 17 de octubre.



pot



Ajuntament de
La Torre de Claramunt

— Los artículos 110 a 121 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

— Los artículos 9 a 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

— El artículo 27 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

— El artículo 9 y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

TERCERO. De conformidad con el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, están **excluidos del ámbito de aplicación de la norma**, los contratos de compraventa, donación, permuto, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que **tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial**.

Para determinar cuál es la legislación patrimonial a la que debemos remitirnos acudiremos al artículo 1.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL), que establece:

«*2. El régimen de bienes de las Entidades locales se regirá:*

- a) *Por la legislación básica del Estado en materia de régimen local.*
- b) *Por la legislación básica del Estado reguladora del Régimen Jurídico de los Bienes de las Administraciones Públicas.*
- c) *Por la legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las Comunidades Autónomas.*
- d) *En defecto de la legislación a que se refieren los apartados anteriores, por la legislación estatal no básica en materia de régimen local y bienes públicos.*
- e) *Por las ordenanzas propias de cada entidad.*
- f) *Supletoriamente por las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil.»*

Por lo tanto, siguiendo el sistema de fuentes establecido en el artículo 1.2 del RBEL, en defecto de legislación básica, debemos acudir a la legislación patrimonial catalana, y con carácter específico al artículo 206.3 Texto Refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña, aprobado por Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, en concordancia con el artículo 30 del Reglamento del Patrimonio de los Entes Locales, aprobado por Decreto 336/1988, de 17 de octubre.

Asimismo, **resultará de aplicación, con carácter supletorio**, en virtud del artículo 149.3 de la Constitución Española, la regulación de la adquisición de bienes contenida en los artículos 115 a 121 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y en el artículo a 27 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

En cuanto a la remisión a la normativa de contratación que hacen el artículo 110.1 LPAP, el RBEL y el TRLMRLC, consideramos, de conformidad con el criterio adoptado por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón en su Informe 4/2009, de 15 de abril, que carece de efectividad puesto que dicha remisión se hizo a una norma (texto refundido de la Ley

Ajuntament de La Torre de Claramunt, Plaça de l'Ajuntament, 1 CP 08789
Telèfon 93 801 03 29 Fax 93 801 08 17 www.latorredeclaramunt.cat // torre@diba.cat

ALTRES DADES
Codi per a validació: **GTAVE-GY452-SIG7P**
Data d'emissió: **27 de Novembre de 2025 a les 9:17:07**
Página 3 de 5

SIGNATURES
El document ha estat signat per :
1.- Tècnic d'Urbanisme, serveis territori, activitats de l'Ajuntament de la Torre de Claramunt. Signat 31/10/2025 12:48

ESTAT
SIGNAT
31/10/2025 12:48



Ajuntament de
La Torre de Claramunt

de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio) que no excluía de su ámbito de aplicación a los contratos patrimoniales.

Dado que la actual norma sí excluye a estos contratos de su ámbito, conforme al criterio antes expuesto, no procede su aplicación directa, si bien esta exclusión no es absoluta, debiendo aplicarse, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, los principios de la Ley de Contratos para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

CUARTO. De conformidad con el artículo 206.3 del Texto Refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña, aprobado por Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, la adquisición de bienes y derechos patrimoniales a título oneroso requiere:

— En el caso de los bienes inmuebles o de derechos sobre estos bienes, la valoración pericial de un técnico o técnica local. Puede realizarse la adquisición directa de bienes inmuebles si lo requieren las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio a satisfacer o las limitaciones del mercado inmobiliario. En tales casos, se requiere el informe previo del departamento competente en materia de Administración local si el valor de los bienes excede los 100.000 euros. El informe debe emitirse en un plazo de veinte días. En los demás casos, debe incorporarse el informe previo del secretario o secretaria de la entidad local. Puede realizarse la adquisición directa en el supuesto de extrema urgencia, previo informe del secretario o secretaria de la entidad local, con la acreditación de dicha situación.

— En el caso de valores mobiliarios, el informe previo del departamento competente en materia de economía y finanzas si el importe de la adquisición excede los 15.000 euros o si se adquieren acciones o participaciones sociales de una sociedad que implican el control efectivo de la sociedad por parte del ente local. El informe debe emitirse en un plazo de veinte días.

QUINTO. El procedimiento a seguir será el siguiente:

A. De conformidad con el artículo 116.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se aportará al expediente una memoria donde quede justificada la **necesidad o conveniencia municipal** de llevar a cabo la adquisición del bien, el fin o fines a que pretende destinarse y el procedimiento de adjudicación que se proponga.

Asimismo, de conformidad con el artículo 27.1 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, a la memoria se unirá la siguiente documentación:

— La relativa a la personalidad de quien ofrece el inmueble o derecho cuya adquisición interesa, y de su representante en su caso. Si se tratara de una Administración Pública, se aportará la documentación que acredite su oferta, así como el cumplimiento de la normativa correspondiente.

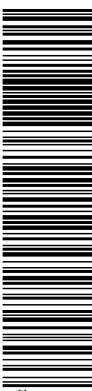
— La identificativa del inmueble o derecho, tanto técnica como jurídica, y la justificativa de su titularidad, incluyendo en su caso certificación catastral y registral.

— Certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente, así como la correspondiente aprobación del gasto y fiscalización, o documentación contable correspondiente.

— La oferta de venta con expresión del precio, del plazo de duración de la oferta y de las condiciones del contrato].

B. Se emitirá informe por los Servicios Técnicos municipales que incluya la descripción de las características y (en caso de inmueble) ubicación que debe tener el bien que se desea adquirir y una **valoración** aproximada del precio de mercado del mismo.

Ajuntament de La Torre de Claramunt, Plaça de l'Ajuntament, 1 CP 08789
Telèfon 93 801 03 29 Fax 93 801 08 17 www.latorredeclaramunt.cat // torre@diba.cat



pot



Ajuntament de
La Torre de Claramunt

Asimismo, se determinará el porcentaje que supone el valor de la adquisición en relación con los recursos ordinarios del presupuesto, a fin de determinar el **órgano competente** para contratar de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la LCSP. De conformidad con lo establecido en los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, corresponden a los **Alcaldes** y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el **presupuesto base de licitación** no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.

C. Se remitirá **invitación al propietario del bien** en cuestión para ofertar su adquisición a título oneroso por el Ayuntamiento .

D. La **invitación** indicará la **fecha límite para la recepción de la oferta**; la dirección a la que deba enviarse y la lengua o lengua en que deban estar redactada; los documentos que, en su caso, se deban adjuntar complementariamente; y el lugar, día y hora de la apertura de la proposición.

E. El órgano competente para la adquisición, en su caso, a través de la comisión negociadora que se designe al efecto (formada por técnicos dependientes del mismo), valorará y **negociará con el propietario su oferta**.

F. La resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará al adjudicatario, debiendo ser **publicada en el Boletín Oficial de la Provincia** y en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

En caso de **adquisición de bienes inmuebles**, el contrato deberá elevarse a **escritura pública**, de conformidad con el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280 del Código Civil, el contrato deberá formalizarse en Escritura Pública; y posteriormente inscribirse en el Registro de la Propiedad. Asimismo, deberá hacerse constar en el Inventario de Bienes de la Entidad

Nota de CONFORMIDAD : Examinado los documentos obrantes en el expediente , en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.4 el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, mediante la presente nota se manifiesta la conformidad con su contenido teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

- El local, por la naturaleza del servicio que se prestará en él y la justificación de su compra directa, tendrá que ser clasificado como bien de dominio público adscrito al servicio de seguridad pública o similar.
- El uso del patio como zona de estacionamiento no queda garantizado, ya que se trata de un patio comunitario i no consta el uso privativo en la nota simple registral.
- Se tendrá que prever la ejecución de las obras de adaptación del local para el servicio a que se quiere destinar en el presupuesto municipal.
- El Ayuntamiento tendrá que adoptar los correspondientes acuerdos de desafectación del antiguo local (actual) y decidir su destino y uso o su enajenación.

Por lo expuesto, SE INFORMA FAVORABLEMENTE con las indicaciones y observaciones indicadas respecto la tramitación de la adquisición del local.

Ajuntament de La Torre de Claramunt, Plaça de l'Ajuntament, 1 CP 08789
Telèfon 93 801 03 29 Fax 93 801 08 17 www.latorredeclaramunt.cat // torre@diba.cat

ALTRES DADES

Codi per a validació: **GTAVE-GY452-SIG7P**
Data d'emissió: **27 de Novembre de 2025 a les 9:17:07**
Página 5 de 5

SIGNATURES

El document ha estat signat per :

1.- Tècnic d'Urbanisme, serveis territori, activitats de l'Ajuntament de la Torre de Claramunt. Signat 31/10/2025 12:48

ESTAT

SIGNAT
31/10/2025 12:48



Ajuntament de
La Torre de Claramunt

Quien suscribe no informa sobre la oportunidad del mismo.

La Torre de Claramunt, a fecha de firma electrónica del documento

El tecnic administratiu Dept Territori