

Expedient núm.: 348/2025

Informe Jurídic

Procediment: Alienació Onerosa de Béns Patrimonials per Subhasta

Assumpte: Alienació de béns patrimonials

Document signat per: La secretària-interventora accidental

Nota de Conformitat: [Si]

INFORME JURÍDIC

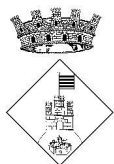
D'acord amb l'ordenat per l'Alcaldia mitjançant Provisió de data 7 d'abril de 2025, i en compliment d'allò que s'ha fixat en l'article 3.3 a) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el Règim Jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional i tenint en compte els següents:

ANTECEDENTS

Vista la Memòria d'Alcaldia, en la qual s'argumentava la necessitat de tramitar el procediment per procedir a l'alienació per subhasta dels següents béns, iniciant el corresponent expedient:

Referència cadastral	9413057CG9991S0001IW
Localització	Carrer de Travy, número 32
Classe:	Urbà
Superfície:	800,00 m ²
Coeficient de titularitat:	100%
Ús:	Sòl sense edificar
Dades registrals:	Finca registral número 7831 de Bellver de Cerdanya; Volum 1563; Llibre 159; Foli 195
Registre inventari de béns:	Número 921



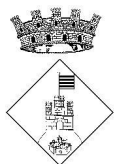


Referència cadastral	9413059CG9991S0001EW
Localització	Carrer de Travy, número 36
Classe:	Urbà
Superfície:	588,70 m ²
Coeficient de titularitat:	100%
Ús:	Sòl sense edificar
Dades registrals:	Finca registral número 7833 de Bellver de Cerdanya; Volum 1563; Llibre 159; Foli 201
Registre inventari de béns:	Número 921

Referència cadastral	9818901CG9991N0001DJ
Localització	Carrer Ramón Llull, Ndup D
Classe:	Urbà
Superfície:	1.700,00 m ²
Coeficient de titularitat:	100%
Ús:	Sòl sense edificar
Dades registrals:	Finca registral número 6746 de Bellver de Cerdanya; Volum 1283; Llibre 123; Foli 178; Inscripció 1
Registre inventari de béns:	Número 227

Referència cadastral	9719023CG9991N0001LJ
Localització	Carrer Ramón Llull, Ndup F
Classe:	Urbà
Superfície:	434,26 m ²
Coeficient de titularitat:	100%
Ús:	Sòl sense edificar
Dades registrals:	Finca registral número 6748 de Bellver de Cerdanya; Volum 1283; Llibre 123; Foli 182
Registre inventari de	Número 228





béns:	
-------	--

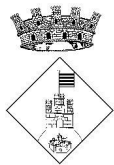
Referència cadastral	0316016DG0901N0000BM
Localització	Carrer PP-10-AG Riu Sta Maria
Classe:	Urbà
Superfície:	589,77 m ²
Coeficient de titularitat:	100%
Ús:	Sòl sense edificar
Dades registrals:	Finca registral número 8177 de Bellver de Cerdanya; Volum 1741; Llibre 184; Foli 63; Inscripció 1
Registre inventari de béns:	Número 1063

Referència cadastral	9112303CG9991N0000OH
Localització	Passeig Josep Maria Sostres
Classe:	Urbà
Superfície:	826,63 m ²
Coeficient de titularitat:	100%
Ús:	Sòl sense edificar
Dades registrals:	Finca registral número 7801 de Bellver de Cerdanya; Volum 1563; Llibre 159; Foli 96; Inscripció 1
Registre inventari de béns:	Número 1068

S'emet per la secretària-interventora accidental el següent:

INFORME





PRIMER. Són béns patrimonials els que són propietat de l'ens local i no estan destinats directament a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic de competència local, o a l'aprofitament pel comú dels veïns. Es regeixen pel que disposa la seva legislació específica i, si aquesta faltés, per les normes de dret privat.

Els Ens Locals tenen capacitat jurídica plena per alienar béns. L'alienació de béns patrimonials pot realitzar-se per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. Pot acordar-se la subhasta de béns que, per la seva ubicació, naturalesa i característiques, siguin inadequats per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.

SEGON. La Legislació aplicable és la següent:

— 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.

— Els articles 1, 2, 8, 40 al 48 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

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

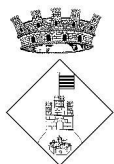
— Els articles 76, 79, 80, 85, i disposició final setena del Text Refós de les disposicions vigents en matèria de Règim Local aprovat per Reial decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.

— Els articles 110 a 114 i 131 a 144 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.

— Els articles 91 a 108, 121 i 122 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost.

— L'article 9 i la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, 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.





TERCER. De conformitat amb l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, **estan exclosos de l'àmbit d'aplicació de la norma, els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs** sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporeals tret que recaiguin sobre programes d'ordinador i hagin de ser qualificats com a contractes de subministrament o serveis, **que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.**

Per determinar quina és la legislació patrimonial a la qual hem de remetre'ns acudirem a l'article 1.2 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny (RBEL), que estableix:

«2. El règim de béns de les Entitats locals es regirà:

Per la legislació bàsica de l'Estat en matèria de règim local.

a) Per la legislació bàsica de l'Estat reguladora del Règim Jurídic dels Béns de les Administracions Públiques.

b) Per la legislació que en l'àmbit de les seves competències dictin les Comunitats Autònomes.

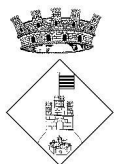
c) A falta de la legislació a què es refereixen els apartats anteriors, per la legislació estatal no bàsica en matèria de règim local i béns públics.

d) Per les ordenances pròpies de cada entitat.

e) Supletòriament per les restants normes dels ordenaments jurídics, administratiu i civil».

Per tant, seguint el sistema de fonts establert en l'article 1.2 del RBEL, a falta de legislació bàsica, la legislació patrimonial a la qual hem de remetre'ns, és a la legislació patrimonial catalana, i en concret al Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i als articles 40 a 48 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.





Mancant legislació autonòmica que reguli la matèria, resultarà d'aplicació, amb caràcter supletori, en virtut de l'article 149.3 de la Constitució Espanyola, la regulació de l'alienació de béns continguda en els articles 131 a 144 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP) i 95 a 122 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost.

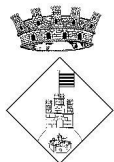
Quant a la remissió a la normativa de contractació que fan l'article 110.1 LPAP i el RBEL, considerem, de conformitat amb el criteri adoptat per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa d'Aragó en el seu Informe 4/2009, de 15 d'abril, que manca d'efectivitat posat que aquesta remissió es va fer a una norma (text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny) que no exclouia del seu àmbit d'aplicació als contractes patrimonials.

Atès que l'actual norma sí exclou a aquests contractes del seu àmbit, conforme al criteri abans exposat, no procedeix la seva aplicació directa, si bé aquesta exclusió no és absoluta, havent d'aplicar-se, d'acord amb l'article 4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, 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 principis de la Llei de Contractes per resoldre els dubtes i les llacunes que poguessin presentar-se.

QUART. De conformitat amb l'article 209.2 b) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pot acordar-se la subhasta de béns que, per la seva ubicació, naturalesa i característiques, siguin inadequats per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.

CINQUÈ. Així mateix, l'article 42 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre, estableix que l'alienació de béns patrimonials es realitzarà per subhasta pública.





SISÈ. L'import de l'alienació de béns patrimonials, en cap cas, es podrà destinar a finançar despeses corrents, tret que es tracti de parcel·les sobrants de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis locals, de conformitat amb l'article 209.4 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

SETÈ. Així mateix, i de conformitat amb allò que s'ha fixat en l'article 32.1.d) del Reial decret 424/2017, de 28 d'abril, pel qual es regula el règim jurídic del control intern en les entitats del Sector Públic Local en concordança amb l'article 4.1.b.6) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, en aquells supòsits en els quals l'òrgan de contractació sigui el Ple i l'acord hagi d'acordar-se per **majoria absoluta** resultarà precisa l'emissió d'informe d'intervenció, en l'exercici de la funció de control permanent previ.

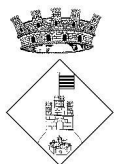
% Recursos Ordinaris	Òrgan Contractació	Informe d'Intervenció
- 10 %	Alcalde	NO
10-20%	Ple	NO
+ 20%	Ple	SÍ

VUITÈ. El procediment per dur a terme l'alienació onerosa de béns patrimonials és el següent:

A. Justificada la **necessitat o la conveniència municipal** de dur a terme l'alienació, abans d'iniciar-se els tràmits conduents a l'alienació de l'immoble es procedeix a depurar la situació física i jurídica d'aquest, practicant-se la seva partió si fos necessari, i inscrivint-se en el Registre de Propietat si no ho estigués.

B. Segons exigeix l'article 209.2.e) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, serà requisit previ a la venda, que els **Serveis Tècnics Municipals** realitzin una descripció





detallada del bé objecte de venda, així com una valoració econòmica d'aquest, assenyalant el percentatge que suposa el valor de l'alienació en relació amb els recursos ordinaris del pressupost, a fi de determinar l'òrgan competent per contractar de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la LCSP.

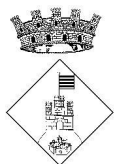
L'alienació de béns, d'acord amb el que es disposa en l'article 214.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, ha de ser acordada pel Ple de la Corporació, a excepció dels supòsits d'alienació que, d'acord amb l'article 53 d'aquest text, correspon aprovar a l'Alcalde.

De conformitat amb el citat article 53, correspondrà a Alcalde, l'adquisició de béns i drets quan el seu valor no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni els 3.005.060,52 euros, i també l'alienació del patrimoni que no superi el percentatge ni la quantia indicats en els supòsits següents: la de béns immobles, sempre que estigui prevista al pressupost i la de béns mobles, excepte els declarats de valor històric o artístic l'alienació del qual no es trobi prevista al pressupost.

Així mateix, de conformitat amb allò que s'ha fixat en els punts 9 i 10 de la Disposició Addicional Segona de la LCSP, corresponen als **Alcaldes** i als Presidents de les Entitats Locals la competència per a la celebració dels contractes privats, així com l'adjudicació de concessions sobre els béns de les mateixes i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros, així com l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats.

Correspon al Ple la competència per celebrar contractes privats, l'adjudicació de concessions sobre els 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 o al President, i dels béns declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor.





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 majoria absoluta de vots del Ple per a l'alienació de béns si la quantia excedeix del 20% dels recursos ordinaris del Pressupost.

C. En l'expedient hauran d'adjuntar-se **certificat de l'Inventari de béns** i, en cas de bé immoble, nota simple de la inscripció del bé immoble en el **Registre de la Propietat**, analitzant les càrregues que pogués tenir.

D. És necessari l'informe **previ del departament competent en matèria d'Administració local** si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros. Si no s'excedeix aquest valor ha d'incorporar-se un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. L'informe del departament ha d'emetre's en un termini de vint dies.

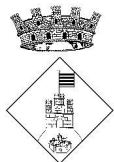
En el present expedient se sol·licitarà informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé excedeix dels 100.000. Si bé en cas que no excedeixi de tal valor, mitjançant el present document es considera incorporat l'informe del secretari de l'entitat.

Si l'informe del departament no és favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits establerts per l'article 47.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

E. L'òrgan competent per acordar l'alienació iniciarà l'expedient justificant la seva conveniència o la necessitat, destinació dels recursos obtinguts, i forma de procedir a l'alienació i ordenarà la redacció del Plec **de condicions de la Subhasta** que haurà de regir l'alienació.

L'acord d'incoació recollirà una completa descripció del bé o dret que s'aliena, la seva inclusió en l'Inventari de béns, el valor de taxació i el procediment previst per a la seva venda.





D'acord amb l'article 97.3 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, el Plec de condicions recollirà necessàriament el següents extrems:

- Plena descripció física i jurídica del bé o dret objecte de venda, amb inclusió de les dades registrals i cadastrals, i amb exprés esment de càrregues i gravàmens, si els tingués, o de la seva naturalesa litigiosa, si s'escau.
- Taxació del bé o dret, que determinarà el tipus de licitació.
- Procediment de venda seleccionat, manera de presentació d'ofertes i forma en què es desenvoluparà la licitació.
- Manera de constitució de la garantia i de pagament del preu.
- Altres condicions de l'alienació.

F. Una vegada incoat el procediment de venda i elaborat el Plec de condicions Particulars, es procedirà a la convocatòria de la subhasta mitjançant anunci en el *Butlletí Oficial de la Província* que haurà d'incloure els següents extrems:

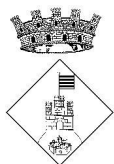
- El lloc, dia i hora de celebració de la subhasta.
- La descripció del bé o dret, o del lot de béns que seran objecte de venda, amb indicació de les seves dades cadastrals i registrals, i amb expressió, si s'escau, de les càrregues i gravàmens que poguessin afectar-los.
- El tipus de la subhasta.
- El lloc de consulta o manera d'accés al Plec de condicions Particulars.

En el cas que s'admetés la simultània presentació d'ofertes en sobre tancat, s'assenyalarà a més en la convocatòria el termini durant el qual els interessats podran presentar la documentació requerida.

Tant la convocatòria de la corresponent subhasta com el Plec de condicions que la regulin seran també objecte de publicació a la seu electrònica de l'Ajuntament [adreça <https://www.bellver.org>].

G. En la convocatòria de la subhasta s'assenyalarà expressament la modalitat





seleccionada, amb indicació del termini durant el qual els interessats podran presentar les postures per a la subhasta, el registre davant el qual podrà presentar-se o els mitjans telemàtics admesos, i les cauteles que hauran d'observar-se si la presentació es realitzés per correu certificat.

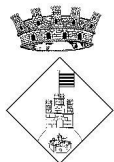
En el plec de condicions particulars es detallaran els documents que hauran de presentar-se en sobre tancat, que seran aquells que acreditin la personalitat, capacitat i si s'escau representació del licitador, la declaració responsable de no estar incurs en la prohibició recollida en l'article 95.2 i de no incórrer en cap situació d'incompatibilitat segons la normativa específica aplicable, i el document acreditatiu de la constitució de la garantia. Dins d'aquest sobre s'inclourà, en sobre tancat a part, l'oferta econòmica sobre els béns o els lots que se subhasten.

H. En els deu dies hàbils següents a la conclusió del termini d'admissió de les postures, es constituirà la Mesa , que examinarà la documentació recollida en el paràgraf anterior, no admetent a la subhasta als licitadors que no hagin presentat la documentació requerida. A continuació, acabada la fase de qualificació de documents, en el lloc i hora assenyalats en l'anunci i en acte públic, es procedirà a la lectura de la llista de licitadors admesos, i es realitzarà l'obertura dels sobres que continguin les proposicions econòmiques, a la vista de la qual cosa la taula declararà millor rematante al licitador que hagi formulat la postura més elevada.

Si existís un empat entre les millors ofertes, es decidirà en l'acte si estiguessin els licitador presents, obrint-se una licitació a l'alça i adjudicant-se provisionalment el bé al qual presentés una oferta econòmica més elevada. Si algun dels licitadors empatats no estigués present, l'adjudicació recaurà sobre el que primer hagués presentat la seva oferta, per a això s'atendrà a la data d'entrada en algun dels registres assenyalats en la convocatòria.

Del resultat de la subhasta celebrada s'estendrà acta, que serà signada pel millor postor, si estigués present, sense que la proposta d'adjudicació vinculi a l'òrgan competent ni generi dret algun per al millor postor.





I. La resolució s'adoptarà per l'òrgan competent, previ informe de l'òrgan d'assessorament corresponent.

Si l'adjudicatari provisional renunciés a l'adquisició, o no atengués a les obligacions que li corresponen, perdrà el dipòsit constituït en concepte de garantia, sense perjudici de la indemnització per les eventuais pèrdues que s'haguessin originat. En tots dos suposats, podrà procedir-se a l'adjudicació al segon millor postor de la subhasta.

J. La formalització del contracte en document administratiu s'efectuarà en el termini de 15 dies hàbils a partir del dia en què es realitzi la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats.

L'alienació **de béns immobles**, haurà de formalitzar-se en **escriptura pública**, d'acord amb el que es disposa en l'article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i 1280 del Codi Civil.

NOVÈ. Vista la legislació aplicable, la secretària-interventora accidental conclou que l'acord en projecte s'adequa a aquesta.

La secretària-interventora accidental,
Lourdes Porta Veiga

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

