



INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per concurs PMSH de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya, de 6 finques urbanes situades al terme municipal de Bellver de Cerdanya (carrer de Travy, núm. 32 i 36, carrer Ramon Llull, Ndup-F i Ndup-D, carrer PP-10-AG Riu Santa Maria i carrer Montserrat, núm.19).

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Lleida, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya que integra l'expedient administratiu, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

I.- Que en data 13 d'agost de 2025, ha tingut entrada en aquest Departament, a través de la plataforma EACAT expedient tramès per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya, en relació amb l'alienació de 6 finques urbanes situada del terme municipal de Bellver de Cerdanya, on s'aporta la documentació que es detalla a continuació:

De la documentació aportada per l'Ajuntament, destaca la que es detalla a continuació:

- El 7 d'abril de 2025, s'aporta Memòria de l'alcaldia justificativa de la conveniència i l'oportunitat de dur a terme l'operació projectada, indicant que les 6 finques qualificades de patrimonials tenen el destí de solar i no són de tipologia adequada per destinar-les a habitatge de protecció oficial i atès que la Corporació no té previst fer ús dels esmentats terrenys ni destinar-los a cap servei públic, ni tampoc disposa de mitjans suficients per explotar-los econòmicament i obtenir una rendibilitat d'acord amb el seu valor, considera convenient que aquest municipi procedeixi a l'alienació dels béns per obtenir recursos per dur a terme les inversions de construcció de 18 habitatges de protecció oficial, així com per l'adquisició del solar amb edificacions amb número de referència cadastral 9516002CG9991N0001MJ per a ser utilitzat, entre altres usos, com a pàrquing municipal.
- El 12 de maig de 2025, s'emet certificació cadastral de les finques objecte d'alienació amb les referències cadastrals següents: 9413057CG9991S0001IW (c/ de Travy, 32), 9413059CG9991S0001EW (c/ de Travy, 36), 9719023CG9991N0001LJ (c/ Ramon Llull, Ndup-F), 9818901CG9991N0001DJ (c/ PP-10-AG Riu Santa Maria) i 9112303CG9991N0000OH (c/ Montserrat, 19).
- El 23 de maig de 2025, s'emet nota simple informativa del Registre de la Propietat de la Seu d'Urgell, en què s'acredita que l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya és propietari en ple domini de les següents finques registrals:
 - Finca núm. 7801, inscrita al volum 1563, llibre 159, foli 96, figura inscrita a nom de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya i amb una càrrega de servitud de pas.
 - Finca núm. 8177, inscrita al volum 1741, llibre 184, foli 63, figura inscrita a nom de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya i està lliure de càrregues i gravàmens.

C/ del Foc, 57, 3a planta
Edifici B
08038 Barcelona
Tel. 93 554 57 32
ajrl.presidencia@gencat.cat

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallès 17/10/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028	Data creació còpia: 17/10/2025 11:34:32 Pàgina 1 de 10
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ	

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

- Finca núm. 6748, inscrita al volum 1283, llibre 123, foli 182, figura inscrita a nom de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya i està lliure de càrregues i gravàmens.
- Finca núm. 6746, inscrita al volum 1283, llibre 123, foli 178, figura inscrita a nom de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya i està lliure de càrregues i gravàmens.
- Finca núm. 7833, inscrita al volum 1563, llibre 159, foli 201, figura inscrita a nom de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya i amb la càrrega d'una substitució fideïcomissària.
- Finca núm. 7831, inscrita al volum 1563, llibre 159, foli 195, figura inscrita a nom de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya i amb la càrrega d'una substitució fideïcomissària.

- El 4 de juny de 2025, s'emet informe de l'arquitecte tècnic municipal en relació amb la valoració pericial de les finques objecte d'alienació, conforme es ratifica en la valoració realitzada al juny de 2023 de l'arquitecte Joan Josep Murgui Luna.

- L'11 d'agost de 2025, s'emet informe de l'arquitecte tècnic municipal indicant que l'aprofitament urbanístic de les parcel·les objecte d'alienació és per habitatge tipus unifamiliar aïllat, o tipologia ceretana, que són habitatges adossats amb una era comuna, totes les parcel·les tenen una densitat baixa, amb tipologia constructiva de pedra, fusta i cobertes de pissarra o teula. Per tant, per la seva naturalesa i característiques, es del tot inadequat per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge, de conformitat amb allò previst a l'article 209.2.b) 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 (en endavant, TRLLMRLC); a més, l'Ajuntament disposa de terrenys en el centre del nucli molt més adequats per les polítiques públiques d'habitatge, a on ja si està estudiant la viabilitat per realitzar una actuació. Així mateix, indica que les finques no estan compreses en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur. Indica que les següents finques provenen del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector: c/ de Travys, 32 i 36, c/ PP-10-AG Riu Santa Maria i Passeig Josep Maria Sostres, i les dues parcel·les del carrer Ramon Lluç (parcel·la D i F) no procedeixen del 10% de l'aprofitament.

- El 13 d'agost de 2025, s'emet certificat de la secretaria municipal conforme les finques figuren inscrites a l'Inventari de Béns de la corporació amb la qualificació de patrimonial i al Registre de la Propietat a nom de l'Ajuntament, i quatre d'aquestes finques integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH).

- El 13 d'agost de 2025, s'emet informe de la interventora indicant que els recursos ordinaris del pressupost vigent de l'Ajuntament ascendeix a la quantitat de 2.661.900 €, mentre que l'apreujament del bé a alienar ha restat fixat per taxació pericial, superant el valor del bé a alienar el 10% dels recursos ordinaris del pressupost municipal, i per tant, per alienar-lo cal el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal dels membres de la corporació. El percentatge que suposa la valoració de les finques objecte d'alienació és el 69,99%. Aquest vot favorable del ple de la corporació queda acreditat a l'acord del ple de 4 d'agost de 2025.

II- El 26 de setembre de 2025 es requereix documentació complementària necessària per poder emetre l'informe, la qual es trameta a través d'EACAT per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya, amb data 9 d'octubre de 2025.

	Doc. original signat per: Francisco José Belver Vallès 17/10/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028	Data creació còpia: 17/10/2025 11:34:32
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ	Pàgina 2 de 10

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

III.- En compliment del requeriment realitzat, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya resulta necessari tenir en compte:

- El 8 d'octubre de 2025, s'emet informe jurídic complementari de la secretària sobre el procediment d'alienació de les 6 finques indicant que el procediment d'adjudicació del contracte de l'alienació serà el concurs de conformitat amb l'article 166.2 TRLUC. Així mateix, indica que amb l'alienació d'aquestes finques l'Ajuntament rebrà a canvi uns ingressos que seran destinats per una banda, a la construcció d'una promoció de 18 habitatges de protecció oficial i, per l'altra banda, a la compravenda d'un terreny cèntric per ser utilitzat com a pàrquing municipal.

- El 9 d'octubre de 2025, s'emet informe complementari de l'arquitecte municipal en el qual es fa constar expressament la valoració pericial detallada de les finques objecte de l'expedient d'alienació per concurs, indicant que s'ha efectuat d'acord amb la normativa de valoracions vigent i aplicable. La valoració detallada de cada una de les 6 finques objecte d'alienació puja a la quantitat total de 1.862.968,28 €.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- Informe preceptiu no vinculant d'aquesta Direcció General.

La intervenció d'aquest Departament té la seva habilitació legal en l'article 209.2.d) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (en endavant, TRLMRLC), on es preveu que "2. Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents: d) Cal 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 s'ha d'incorporar un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. L'informe del departament s'ha d'emetre en un termini de vint dies. Si l'informe del departament no és favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits que estableix l'article 47.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (...)"

Al respecte, d'acord amb l'article 79 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, per a la resolució del procediment, s'han de sol·licitar els informes que siguin preceptius legalment i els que siguin necessaris per resoldre. D'acord amb l'article 80 del mateix text legal, llevat que hi hagi una disposició expressa en sentit contrari, els informes són facultatius i no vinculants.

Per altra banda, l'article 58.1.f) del Decret 105/2025, de 27 de maig, de reestructuració del Departament de la Presidència, disposa que correspon a la Subdirecció General d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local coordinar l'assistència als ens locals en matèria de personal i en matèria de patrimoni, en els casos subjectes a la intervenció de l'Administració de la Generalitat.

Conseqüentment, amb la normativa transcrita, el present informe a emetre pel Departament de la Presidència és preceptiu, però no és vinculant en aquesta matèria.

SEGON.- Impossibilitat de finançar despeses corrents amb el producte de l'alienació de



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
17/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ

Data creació còpia:
17/10/2025 11:34:32

Pàgina 3 de 10

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

béns immobles.

L'article 209.4 del TRLMRLC i l'article 40.2 del RPEL, així com, l'article 5 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de las Hisendes Locals, estableixen la impossibilitat de finançar despeses corrents amb el producte de l'alienació de béns immobles, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals.

TERCER.- Competència per adoptar l'acord.

La competència per adoptar l'acord d'alienació correspon a l'alcalde o al Ple, d'acord amb el que preveu la D.A.2a, apartat 1 i 2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen 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 (d'ara endavant, LCSP).

En concret, serà competent:

- L'alcalde, quan el seu valor estimat no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de 6.000.000 €, inclosos els de caràcter pluriennal quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuais pròrrogues incloses sempre que l'import acumulat de totes les seves anualitats no superi ni el percentatge indicat, referit als recursos ordinaris del pressupost del primer exercici, ni la quantia assenyalada.
- El Ple, per majoria simple de membres de la Corporació, respecte dels contractes esmentats en l'apartat anterior que subscrigui l'entitat local, quan pel seu valor o durada no corresponguin a l'alcalde o president de l'entitat local, d'acord amb l'apartat anterior.

Així mateix, serà competent el Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, segons preveu l'article 47.2. m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, quan la quantia de l'alienació superi el 20% dels recursos ordinaris del Pressupost.

Segons l'article 41.2 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per recursos ordinaris, als efectes d'aquest Reglament, s'entenen els habituals que provenen d'operacions corrents, llevat de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes.

En aquest sentit, l'informe de la interventora de data 13 d'agost de 2025, manifesta que els ingressos ordinaris del pressupost de la corporació vigent per l'exercici 2025, ascendeix a l'import de 2.661.900 €. Mentre que l'apreuament del bé a alienar ha restat fixat per taxació pericial, superant el valor del bé a alienar el 10% dels recursos ordinaris del pressupost municipal, i per tant, per alienar-lo cal el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal dels membres de la corporació. El percentatge que suposa la valoració de les finques objecte d'alienació és el 69,99%. Aquest vot favorable del ple de la corporació queda acreditat a l'acord del ple de 4 d'agost de 2025.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
17/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ

Data creació còpia:
17/10/2025 11:34:32

Pàgina 4 de 10

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

QUART.- La valoració pericial que acredita l'apreuament dels béns a alienar.

Cal realitzar la valoració pericial de les finques a alienar d'acord amb els criteris establerts a la normativa sobre valoracions vigent i aplicable que acredita el seu apreuament, en compliment d'allò previst a l'article 209.2.e) del TRLMRLC i l'article 40.1.b) del RPEL.

Al respecte, consta a l'expedient l'informe complementari de l'arquitecte municipal de 9 d'octubre de 2025, conforme fa la valoració pericial detallada de les 6 finques efectuada d'acord amb la normativa de valoracions vigent i aplicable.

Per tant, el tipus de licitació del contracte, entès com a import mínim del preu de compravenda que poden oferir els licitadors, es fixa en l'import total de 1.862.968,28 €.

CINQUÈ.- Regla general d'adjudicació per concurs.

L'article 209.2 del TRLMRLC estableix que l'alienació de béns patrimonials es pot fer per concurs públic, subhasta o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació dels immobles és el concurs.

Al respecte, l'article 215 del TRLMRLC estableix que les disposicions sobre alienació, gravamen o cessió de béns patrimonial s'apliquen sens perjudici de les normes específiques que pot establir la legislació sectorial corresponent.

En aquest sentit, l'article 163.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC) estableix que el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Així mateix, l'article 165 del TRLUC estableix que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament aquesta llei.

L'article 166.1 del TRLUC, estableix que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, com a norma general, s'efectua amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulta de llur valoració, excepte en els supòsits regulats per l'article 167 i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.

L'apartat 2 del mateix article 166.2, preveu que les administracions públiques o entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.

En termes similars l'article 225.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) disposa que la transmissió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es realitza, com a regla general, amb caràcter oneros, per preu



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
17/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ

Data creació còpia:
17/10/2025 11:34:32

Pàgina 5 de 10

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

igual o superior al resultant a llur valoració, i mitjançant alienació o permuta previ concurs públic.

SISÈ.- Finalitat a la qual es destina el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Pel que fa a les finalitats a què es destina el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, l'article 160.5 del TRLUC, estableix que el patrimoni públic de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

En coherència amb aquest precepte, l'article 224.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLUC) estableix que els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar a:

- a) A l'adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatges.
- b) A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- c) A l'adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació a aquest patrimoni.
- d) A l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes. Els ingressos obtinguts per la substitució de la cessió urbanística que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme pel seu equivalent en metàl·lic, s'han de destinar obligatòriament a l'adquisició d'espais lliures públics de nova creació.
- e) A l'execució d'operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació o millora del patrimoni arquitectònic, de remodelació urbana, o de conservació i millora del medi rural i natural.
- f) Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i demés legislació sectorial.
- g) Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article

Així mateix, l'article 51.2 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, preveu que els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren es destinen a la conservació, administració i ampliació d'aquest, sempre que només es financin despeses de capital i no s'infringeixi la legislació que els sigui aplicable, o als usos propis del seu destí.

Finalment, l'article 52.5 del Reial decret legislatiu 7/2015, preveu que excepcionalment, els municipis que disposin d'un patrimoni públic del sòl el poden destinar a reduir el deute



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
17/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ

Data creació còpia:
17/10/2025 11:34:32

Pàgina 6 de 10

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

comercial i financer de l'Ajuntament, sempre que es compleixin tots els requisits que es detallen.

En aquest sentit, a la memòria justificativa de l'Alcalde, de 7 d'abril de 2025, estableix que les 6 finques qualificades de patrimonials tenen el destí de solar i no són de tipologia adequada per destinar-les a habitatge de protecció oficial i atès que la Corporació no té previst fer ús dels esmentats terrenys ni destinar-los a cap servei públic, ni tampoc disposa de mitjans suficients per explotar-los econòmicament i obtenir una rendibilitat d'acord amb el seu valor, considera convenient que aquest municipi procedeixi a l'alienació dels béns per obtenir recursos per dur a terme les inversions de construcció de 18 habitatges de protecció oficial, així com per l'adquisició del solar amb edificacions amb número de referència cadastral 9516002CG9991N0001MJ per a ser utilitzat, entre altres usos, com a pàrquing municipal.

En el mateix sentit, la secretaria municipal emet informe complementari el 8 d'octubre de 2025, indicant que amb l'alienació d'aquestes finques l'Ajuntament rebrà a canvi uns ingressos que seran destinats per una banda, a la construcció d'una promoció de 18 habitatges de protecció oficial i ,per l'altra banda, a la compravenda d'un terreny centric per ser utilitzat com a pàrquing municipal.

SETÈ.- Naturalesa jurídica del contracte de compravenda. Contracte administratiu especial.

Els articles 4 a 11 de la LCSP regulen els negocis i contractes exclosos. En concret, l'apartat segon de l'article 4 exposa que aquests contractes, negocis i relacions jurídiques es regulen per les seves normes especials, i s'han d'aplicar els principis d'aquesta Llei per resoldre els dubtes i llacunes que es puguin presentar.

L'article 9.2 de la LCSP disposa que els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial.

Així mateix, l'article 24 de la LCSP preveu que els contractes del sector públic poden tenir caràcter administratiu o caràcter privat.

Seguidament l'article 25.1.a) de la LCSP indica que tindran caràcter administratiu els contractes següents, sempre que es celebrin per una Administració Pública: a) els contractes d'obra, de concessió d'obra, concessió de serveis, subministrament i serveis. El mateix article 25.1, en el seu apartat b), determina que també tindran caràcter administratiu els contractes d'objecte diferent als anteriorment expressats, però que tinguin naturalesa administrativa especial por estar vinculades al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o por satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública de la específica competència d'aquella.

Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quan a la seva preparació, adjudicació, efectes, modificació i extinció, per aquesta llei i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat. No obstant, als contractes administratius especials esmentats, els serà d'aplicació, en primer terme, les seves normatives específiques.



Doc.original signat per:
Francisco José Belver Vallès
17/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ

Data creació còpia:
17/10/2025 11:34:32

Pàgina 7 de 10

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

De l'anàlisi de la normativa exposada es desprèn que, per tal de determinar la naturalesa jurídica dels contractes sobre l'alienació dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, cal donar resposta a la qüestió de si un contracte que podria tenir la qualificació de contracte privat d'acord amb la literalitat de l'article 9.2 de la LCSP –contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles–, ha de considerar-se com a administratiu especial, ja que els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es destinen a l'assoliment de les finalitats previstes en l'article 160.5 del TRLUC i normativa concordant, transcrites precedentment, i la seva disposició ha de vincular-se també a l'assoliment d'aquestes finalitats.

Al respecte resulta adient apreciar la vinculació del contracte d'alienació dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge amb l'assoliment d'una finalitat d'interès general i, en conseqüència qualificar-los com contractes administratius especials.

En aquest sentit, sota la vigència de les anteriors legislacions contractuals, el Tribunal Suprem va declarar la naturalesa administrativa d'una operació de compravenda d'una finca destinada a la construcció d'habitatges protegits a la Sentència d'11 de juny de 1996. En la mateixa línia, s'ha pronunciat la Sentència del Tribunal Suprem de 30 de maig de 2000, la de 9 de maig de 2011 i la de 8 de juny de 2016, així com la Sentència núm.1457/2015, de 30 juny del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó de Valladolid, Sala Contenciosa-administrativa. En aquests pronunciaments jurisprudencials, els principals arguments que van portar als Tribunals a qualificar els contractes com a administratius especials, justament deriven de l'apreciació de la finalitat pública que té per objectiu la contractació i de l'apreciació de la necessitat d'una especial tutela de l'interès públic en el desenvolupament del contracte i, finalment, entendre que es tracta d'una finalitat que s'emmarca plenament en les competències municipals. Així, la vinculació del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge a la consecució d'uns fins específics fixats per la pròpia Llei permet entendre que els contractes relatius als mateixos tinguin la naturalesa de contractes administratius especials, ja que els contractes que es celebren relatius a aquests béns necessàriament han de complir els fins legalment establerts. En igual sentit també es manifesta l'Informe 1/2007, de 19 d'abril, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya i el Dictamen 687/2008, de 2 de desembre, del Consell Consultiu d'Andalusia, així com el Dictamen 299/2017, de 13 de juliol, de la Comissió Jurídica Assessora de la Comunitat de Madrid.

Per tant, l'alienació de les 6 finques que són objecte d'aquest informe s'han de considerar un contracte administratiu especial atesa la seva finalitat de satisfacció de l'interès públic (construcció de 18 habitatges de protecció oficial i la compravenda d'un terreny cèntric per ser utilitzat com a pàrquing municipal), tal com s'expressa a la memòria justificativa de l'Alcalde, de data 7 d'abril de 2025, manifestant que aquesta finalitat fixada pels recursos obtinguts per l'alienació dona compliment a les previsions de l'article 160.5 del DL 1/2010, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el qual estableix, entre d'altres, que els recursos afectes al PPSH s'han de destinar a preveure, posar en funcionament i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida (art. 160.5.a TRLUC).

VUITÉ.- Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
17/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ

Data creació còpia:
17/10/2025 11:34:32

Pàgina 8 de 10

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

L'article 170.1 del TRLUC disposa que el document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

L'apartat 2 del mateix article 170 estableix que la persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes *inter vivos* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a) de la LCSP.

Finalment, l'apartat 3 de l'article 170 disposa que les condicions a què s'ha fet referència precedentment s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Lleida, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de conformitat amb els antecedents i fonaments de dret detallats precedentment, s'ha arribat a la següent,

CONCLUSIÓ

Ateses les consideracions precedents, basades en la documentació aportada per aquesta corporació i en la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa **favorablement** l'alienació mitjançant concurs públic, per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya de 6 finques patrimonials, quatre d'elles integrants del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, ubicades al terme municipal de Bellver de Cerdanya (carrer de Travy, núm. 32 i 36, carrer Ramon Llull, Ndup-F i Ndup-D, carrer PP-10-AG Riu Santa Maria i carrer Montserrat, núm.19), i inscrites al Registre de la Propietat de la Seu d'Urgell, a nom de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya:

- Finca núm. 7801, inscrita al volum 1563, llibre 159, foli 96.
- Finca núm. 8177, inscrita al volum 1741, llibre 184, foli 63.
- Finca núm. 6748, inscrita al volum 1283, llibre 123, foli 182.
- Finca núm. 6746, inscrita al volum 1283, llibre 123, foli 178.
- Finca núm. 7833, inscrita al volum 1563, llibre 159, foli 201.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
17/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ

Data creació còpia:
17/10/2025 11:34:32

Pàgina 9 de 10

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

- Finca núm. 7831, inscrita al volum 1563, llibre 159, foli 195.

Sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor, i es tinguin en compte les consideracions legals esmentades a l'informe.

Aquest és el parer del sota-signant, que es sotmet a qualsevol altre de millor fonament en dret.

El director general d'Administració Local

SGAJIAL/RG Exp.: 111/25



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
17/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0Q1533E3NLCT1C8A9G501R69RV0D9FUQ

Data creació còpia:
17/10/2025 11:34:32

Pàgina 10 de 10