Ajuntament de
Cassà de la Selva

Expedient núm.: X2025001892
CONTRACTACIÓ
GCV/gcv

D'acord amb allò establert a la disposició addicional tercera apartat vuitè de la llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, de l'article 206.3.b) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i en compliment d'allò establert en l'article 3.3.b) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, per el qual es regula el règim jurídic de funcionaris de l'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, emeto el següent,

Informe del secretari

Contracte d'arrendament per procediment d'adjudicació negociada, de la finca situada entre el carrer Marina i el carrer Verneda, amb referència cadastral 0273803DG9307S0001TT, finques números 3.011 i 3.012, amb una superfície de 4.742,00 m2, per destinar-la a aparcament públic i espai de gossos

La voluntat de l'Ajuntament de Cassà de la Selva és la de licitar l'arrendament per procediment d'adjudicació negociada, de la finca situada entre el carrer Marina i el carrer Verneda, amb referència cadastral 0273803DG9307S0001TT, finques números 3.011 i 3.012, amb una superfície de 4.742,00 m2, per destinar-la a aparcament públic i espai de gossos, propietat de Promocions Marina Verneda S.L, que d'acord amb l'informe de l'Arquitecte municipal de data 31 de març de 2026, que per la seva situació i característiques, la fan única i idònia, d'acord amb el següent:

Primer. L'objecte del present informe, té causa en la voluntat de l'Ajuntament de Cassà de la Selva d'arrendar la finca situada entre el carrer Marina i el carrer Verneda, amb referència cadastral 0273803DG9307S0001TT, finques números 3.011 i 3.012, amb una superfície de 4.742,00 m2, per destinar-la a aparcament públic i espai de gossos, propietat de Promocions Marina Verneda S.L.

La seva situació i característiques la fan única, d'acord amb **l'informe d'idoneïtat** de l'arquitecte de data 31 de març de 2026. L'arquitecte informa en el sentit de que la situació de la finca és la idònia per la finalitat a què es destina i el preu proposat és idoni i el més econòmic per cobrir les necessitats existents.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9.2 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 (LCSP).

Es preveu destinar la finca a aparcament públic i espai de gossos mitjançant contracte d'arrendament d'una **durada de quatre anys**. Es preveu la possibilitat de pròrroga no automàtica cada 10 anys. En aquests termes, l'administració local és competent per concloure qualssevol contractes, típics o atípics que comportin l'adquisició de béns o drets.

L'arrendament podrà realitzar-se mitjançant concurs públic o mitjançant el procediment de licitació restringida, tret que s'acordi l'adquisició **directa** si ho requereixen les peculiaritats dels béns o les necessitats del servei,

Segon. La Legislació aplicable ve determinada per:

— Els articles 200, 206.3 i 222 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, 28, 29, 30 i 100 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
— Els articles 8.1, 110, 113 a 116 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
— Els articles 9, 26, 115 a 182 i les Disposicions Addicionals Segona, Tercera i Quinzena 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 (d'ara endavant LCSP).
— La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.
— El Codi Civil català.

Tercer. De conformitat amb l'article 9 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, 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 incorporals 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**.

La legislació patrimonial a la qual hem de remetre'ns, és a la legislació patrimonial catalana, i amb caràcter específic a l'article 206.3 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, en concordança amb l'article 30 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

De conformitat amb l'article 206 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, l'adquisició de béns i drets patrimonials a títol onerós requereix el **compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local**.

D'acord amb la remissió que efectua la legislació patrimonial seran aplicables a aquest contracte les normes de preparació dels contractes, d'acord amb l'article 26 de la LCSP. Hi són d'aplicació les seccions 1ª i 2ª del Capítol I del Títol I del Llibre Segon de la LCSP, i això correspon als articles 115 a 130 de la LCSP i les normes generals d'adjudicació dels contractes, dels articles 131 al 182 de la LCSP.

L'article 168 de la LCSP, sobre els supòsits d'aplicació del procediment negociat sense publicitat, en l'apartat a), punt segon, assenyala:

«2n Quan les obres, els subministraments o els serveis només es puguin encomanar a un empresari determinat, per alguna de les raons següents: que el contracte tingui per objecte la creació o adquisició d'una obra d'art o representació artística única no integrant del patrimoni històric espanyol; que no hi hagi competència per raons tècniques; o que sigui procedent la protecció de drets exclusius, inclosos els drets de propietat intel·lectual i industrial.
La no-existència de competència per raons tècniques i la protecció de drets exclusius, inclosos els drets de propietat intel·lectual i industrial, només s'apliquen quan no hi hagi una alternativa o un substitut raonable i quan l'absència de competència no sigui conseqüència d'una configuració restrictiva dels requisits i criteris per adjudicar el contracte.»

Així mateix, resultaran aplicables les disposicions relatives a l'ús de mitjans electrònics contingudes en les Disposicions addicionals 15, 16 i 17, de manera que les notificacions es realitzaran mitjançant adreça electrònica habilitada o mitjançant compareixença electrònica i la presentació d'ofertes i sol·licituds de participació es durà a terme utilitzant mitjans electrònics.

No obstant, l'article 4 de la LCSP preveu:

***«Artículo 4**. Régimen aplicable a los negocios jurídicos excluidos.*
Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, ***aplicándose los principios de esta Ley*** *para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.»*

Quart. L'arrendament és una forma de cessió onerosa d'ús de béns, per la qual, d'acord amb el que es disposa en l'article 1543 i següents del Codi Civil, una de les parts (propietari de l'immoble), s'obliga a donar a una altra (Ajuntament de Cassà de la Selva) el gaudi o l'ús d'un bé per temps determinat i preu cert.

Els efectes i l'extinció de l'arrendament es regiran per les normes de dret privat que li siguin d'aplicació, segons la seva naturalesa. Els títols I i IV en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, seran aplicables de forma imperativa a tots els arrendaments urbans. Respectant això, els arrendaments d'habitatge es regiran pels pactes, clàusules i condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc d'allò establert en el títol II de la citada Llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil; i els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regeixen per la voluntat de les parts, en defecte d'això, pel que es disposa en el títol III de la referida Llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil.

Cinquè. De conformitat amb l'article 206.3 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, l'adquisició de béns i drets patrimonials a títol onerós requereix:

a) El compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.
b) En el cas dels béns immobles o de drets sobre aquests béns, la valoració pericial d'un tècnic o tècnica local. Pot realitzar-se l'adquisició directa de béns immobles si ho

requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En tals casos, es requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix els 100.000 euros. L'informe ha d'emetre's en un termini de vint dies. En els altres casos, ha d'incorporar-se l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. Pot realitzar-se l'adquisició directa en el supòsit d'extrema urgència, previ informe del secretari o secretària de l'entitat local, amb l'acreditació d'aquesta situació.

Sisè. El procediment és el següent:

A. Justificada la **necessitat o la conveniència municipal** de dur a terme l'arrendament del bé, la fi o les finalitats a què pretén destinar-se i el procediment d'adjudicació que es proposi seguir, s'emetrà informe pels Serveis Tècnics municipals que inclogui la descripció de les característiques i de la ubicació que ha de tenir el bé que es desitja arrendar i una **valoració** aproximada del preu de mercat d'aquest.

B. Caldrà determinar l'òrgan **competent** per contractar de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la LCSP.

De conformitat amb allò establert 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 d'aquestes 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.

En tractar-se d'un contracte amb valor estimat que no supera els percentatges i total indicats, i vist el previst a la Disposició Addicional Segona LCSP, punt **10 correspon a l'Alcalde la competència per celebrar aquests tipus de contractes privats.**

De conformitat amb el Decret número 1248/2023, de 19 juny, de delegació de competències de l'Alcalde a la Junta de Govern Local, la Junta de Govern Local és competent per aprovar els expedients de contractació:

«La competència per a la subscripció dels contractes privats, així com l'adjudicació de concessions sobre els seus béns i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació, en els termes definits a l'article de la LCSP, no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de 3.000.000 €, així com l'alienació del patrimoni, quan el valor no superi el percentatge ni la quantia indicats.»

C. En compliment de l'article 206.3.b) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, es requerirà informe previ del Departament competent en matèria d'Administració Local si el valor dels béns excedeix de 100.000 euros, que haurà d'emetre's en termini de vint dies. **En els altres casos, ha d'incorporar-se l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local**.

D. Una vegada incorporats aquests documents, es dictarà resolució motivada per l'òrgan de contractació aprovant l'expedient, i disposant l'obertura del procediment d'adjudicació. Aquesta resolució implicarà també l'aprovació de la despesa.

Aquesta Resolució haurà de ser objecte de **publicació en el perfil de contractant**.

E. Es remetrà **invitació al propietari del bé** en qüestió per oferir el seu arrendament a títol onerós per l'Ajuntament de conformitat amb l'estipulat en les clàusules del Plec.

La **invitació** indicarà la **data límit per a la recepció de l'oferta**; la direcció a la qual hagi d'enviar-se i la llengua o la llengua en què hagin d'estar redactada; els documents que, si escau, s'hagin d'adjuntar complementàriament; i el lloc, dia i hora de l'obertura de la proposició.

F. L'òrgan de contractació, si escau, designarà una mesa de contractació i una comissió negociadora (formada per tècnics dependents de l'òrgan de contractació), **negociarà amb el propietari la seva oferta** i, si escau, **requerirà al licitador** perquè, dins del **termini de deu dies hàbils**, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, present la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs establerts en el Plec de Clàusules Administratives Particulars.

L'òrgan de contractació **adjudicarà el contracte dins dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació**.

G. La resolució d'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als candidats i licitadors, havent de ser **publicada en el perfil de contractant en el termini de 15 dies.** La notificació es realitzarà per **mitjans electrònics** de conformitat amb la Disposició addicional quinzena de la LCSP.

La notificació i la publicitat hauran de contenir la informació necessària que permeti als interessats en el procediment d'adjudicació interposar recurs suficientment fundat contra la decisió d'adjudicació.

En la notificació s'indicarà el termini en què ha de procedir-se a la formalització del contracte.

H. De conformitat amb l'article 153 de la LCSP, el **contracte haurà de formalitzar-se en document** que s'ajusti amb exactitud a les condicions de la licitació, constituint aquest document títol suficient per accedir a qualsevol registre públic.

La **formalització del contracte haurà d'efectuar-se no més tard dels trenta dies hàbils següents a aquell en què es realitzi la notificació de l'adjudicació** als licitadors i candidats en la forma prevista en l'article 151 de la LCSP.

Els **arrendaments** i altres negocis jurídics d'explotació d'immobles, quan siguin susceptibles d'inscripció en el Registre de la Propietat, hauran de **formalitzar-se en escriptura pública**, per poder ser inscrits, de conformitat amb l'article 113.1 de la Llei

33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i 1280 del Codi Civil. Així mateix, haurà de fer-se constar en l'Inventari de Béns de l'Entitat.

Conclusions.

Informo favorablement en relació amb l'arrendament de la finca situada entre el carrer Marina i el carrer Verneda, amb referència cadastral 0273803DG9307S0001TT, finques números 3.011 i 3.012, amb una superfície de 4.742,00 m2, per destinar-la a aparcament públic i espai de gossos mitjançant procediment negociat sense publicitat, previst com a contracte privat a l'art. 9.2 i de conformitat amb els arts. 167 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

El règim jurídic de la preparació i l'adjudicació del contracte es regirà es regirà per allò establert en el plec de clàusules administratives, i pel no previst en ell, serà d'aplicació la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques; el Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat pel Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, juntament amb el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre i 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; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat, mentre que els efectes i l'extinció es regiran per les normes de dret privat.

Datat i signat electrònicament