

**INFORME****Identificació de l'expedient:**

Alienació per concurs, per part de l'Ajuntament de Naut Aran, d'una parcel·la a Gessa, Naut Aran.

**ANTECEDENTS DE FET**

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Administració Local a Lleida, amb el vist i plau de la sub-directora general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, emesa en data 9 d'abril del 2019, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Naut Aran, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

I.- Que en data 3 d'abril de 2019, ha tingut entrada en aquest Departament, a través de la plataforma EACAT expedient tramès per l'Ajuntament de Naut Aran, en relació a l'alienació de la Parcel·la 4 de la UA4 de Gessa-Naut Aran

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

- El 3 d'agost de 2017, s'emmet informe de valoració per l'arquitecte tècnic del Conselh Generau d'Aran, Lluís Domingo Vicent, referent a la parcel·la ubicada al Camin Reiau s/n de Gessa, amb referència cadastral 7104508CH2370S0001SH, classificació urbanística de sòl urbà i es defineix com a ús principal el residencial d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar. El valor resultant de la taxació de la parcel·la és de 357.318,35€.

- L'11 de gener de 2019, s'emmet certificació cadastral descriptiva corresponent a la parcel·la de 238m2 localitzada a Gessa, amb referència 7104508CH2370S0001SH, constant com a propietari l'Ajuntament de Naut Aran.

- L'11 de març de 2019, s'emmet nota informativa pel Registre de la Propietat de Vielha referent a la finca 1104 de Gessa, amb referència cadastral 7104508CH2370S0001SH i codi registral únic 25009000223470, inscrita al foli 28, llibre 15, volum 666, de Gessa. Terreny amb una superfície de 237,10 m2. Inscrita a favor de l'Ajuntament de Naut Aran en ple domini, sense càrregues.

- L'1 d'abril de 2019 s'emmet informe urbanístic per l'arquitecte Juan Antonio Mancifeiras Vaz-Romero, referent a la Parcel·la 4 de la UA4 de Gessa-Naut Aran, amb referència cadastral 7104508CH2370S0001SH en que es fa constar que aquesta finca no està compresa en cap Pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

- El 2 d'abril de 2019, s'emmet informe econòmic pel secretari-interventor de l'Ajuntament on consta que els recursos ordinaris del pressupost vigent són 6.640.000 € i l'import de la taxació ascendeix a 357.318,35 €.

Via Laietana, 26, 2a pl.  
 08003 Barcelona  
 Tel. 93 567 17 00  
 Fax 93 567 17 69

DEP. DE LA PRESIDENCIA



Doc original signat per:  
 Rosa Vestit Villegas  
 12/04/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



04G47L36HYCL7L2XPXK3YOM9BNNKV1IB

Data creació còpia:  
 12/04/2019 13:39:32  
 Data caducitat còpia:  
 12/04/2022 00:00:00  
 Pàgina 1 de 9

Generalitat de Catalunya  
Departament de la Presidència  
Direcció General d'Administració Local  
Subdirecció General d'Assistència Jurídica i Innovació  
a l'Administració Local

- El 2 d'abril de 2019, s'emet Memòria justificativa de l'alcalde per a l'alineació per concurs de l'esmentada parcel·la. Els fons objecte de la seva alienació es destinaran al finançament de la construcció d'un Centre de Persones Grans de 24 hores al municipi de Naut Aran (Capítol VI Inversions Reals del pressupost municipal de Naut Aran). S'exposa que és el moment oportú ja que els propietaris de la resta del parcel·les de la Unitat d'Actuació UA 4 de Gessa, volen fer el desenvolupament urbanístic de la zona. Així mateix, consta que no és necessària aquesta parcel·la per l'establiment de cap servei municipal, ni resulta convenient la seva explotació. L'esmentada finca no està en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

- El 2 d'abril de 2019, s'emet informe jurídic pel secretari-interventor de l'Ajuntament on consta que l'òrgan competent per contractar és la Junta de Govern Local, per delegació de l'Alcaldia. Així mateix, es fa constar l'acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Naut Aran, que va determinar que els recursos obtinguts es destinaran al finançament de la construcció d'un Centre de Persones Grans de 24 hores al municipi de Naut Aran.

- El 2 d'abril de 2019, s'emet certificat pel secretari-interventor de l'Ajuntament on consta que la Parcel·la 4 de la Unitat d'Actuació UA4 Gessa-Naut Aran, amb un ús principal residencial, té una extensió de 237,10 m2 i l'Ajuntament és propietari del ple domini, provinent de la cessió del 10% d'aprofitament mig.

- El 2 d'abril de 2019, s'emet informe pel secretari-interventor de l'Ajuntament on s'exposa que la parcel·la urbana destinada a edificació residencial ubicada a la finca 4 de la Unitat d'Actuació UA4 de Gessa-Naut Aran, en la mesura que ha sigut adjudicada a l'Ajuntament de Naut Aran com a resultat del 10% d'aprofitament mig, s'hauria d'incorporar al Patrimoni municipal de sòl i habitatge per exigència de l'art. 163.2 TRLU. Afegeix que l'Ajuntament té intenció d'alienar aquest bé patrimonial, per mitjà d'un concurs públic, per destinar l'ingrés obtingut al finançament de la construcció d'un Centre de Persones Grans de 24 hores al municipi de Naut Aran. Per tant compliria amb les finalitats permeses per l'art. 160.5 a) i b) del TRLU, ja que un centre d'aquestes característiques milloraria la qualitat de vida dels habitants del municipi a la vegada que els permetria accedir a un habitatge digne i sobretot adequat a la seva edat, a banda que també respon a una finalitat d'interès social, que és, també, una de les finalitats admeses (encara que de caràcter excepcional) per l'art. 224.2.g) del RLU.

II- El 8 de març de 2019 es requereix documentació complementària necessària per poder emetre l'informe, la qual es trameta a través d'EACAT per l'Ajuntament de Naut Aran, amb data 8 de març de 2019

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

- El 8 de març de 2019 s'emet informe de valoració actualitzat per l'arquitecte tècnic del Conselh Generau d'Aran, Lluís Domingo Vicent, referent a la parcel·la amb referència cadastral 7104508CH2370S0001SH, classificació urbanística de sòl urbà i es defineix com a ús principal el residencial d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar. El valor resultant de la taxació de la parcel·la és de 357.318,35€.



Doc. original signat per:  
Rosa Vestit Villegas  
12/04/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



04G47L36HYCL7L2XPXK3YOM9BNNKV1IB

Data creació còpia:  
12/04/2019 13:39:32  
Data caducitat còpia:  
12/04/2022 00:00:00  
Pàgina 2 de 9

Generalitat de Catalunya  
Departament de la Presidència  
Direcció General d'Administració Local  
Data Direcció General d'Administració Jurídica i Innovació  
a l'Administració Local

## 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 42.f) del Decret 20/2019, de 29 de gener, de reestructuració del Departament de 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 Presidència és preceptiu, però no és vinculant en aquesta matèria.

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

En aquest sentit, el secretari-interventor de l'Ajuntament informa que l'import de l'alienació de la parcel·la no es podrà destinar a sufragar despeses de caràcter general.

### TERCER.- Competència per adoptar l'acord.

De conformitat amb la D.T,1a 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) els expedients de contractació iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es

DEP. DE LA PRESIDENCIA

	Doc. original signat per: Rosa Vestit Villegas 12/04/2019	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 12/04/2019 13:39:32
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  04G47L36HYCL7L2XPXK3YOM9BNNKV1IB	Data caducitat còpia: 12/04/2022 00:00:00 Pàgina 3 de 9

Generalitat de Catalunya  
Departament de la Presidència  
Direcció General d'Administració Local  
Subdirecció General d'Assistència Jurídica i d'Innovació  
a l'Administració Local

regiran per la normativa anterior. A aquests efectes s'entendrà que els expedients de contractació han estat iniciats si s'hagués publicat la corresponent convocatòria del procediment d'adjudicació del contracte.

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 del LCSP. En concret, serà competent:

- L'alcalde, quan el pressupost base de licitació no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de 6.000.000€.
- 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 pressupost base de licitació 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 del secretari-interventor de data 2 d'abril del 2019, manifesta que els ingressos ordinaris del pressupost de la corporació vigent per l'exercici 2019 ascendeixen a l'import de 6.640.000 € i l'import de la taxació ascendeix a 357.318,35 €, per tant 5,38%.

Donat que l'import de l'alienació no supera el 10% dels recursos ordinaris del pressupost vigent, l'òrgan competent serà la Junta de Govern Local per delegació de l'Alcaldia, segons es posa de manifest a l'informe del secretari-interventor, en els termes detallats als antecedents de fet d'aquest informe.

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

Segons consta als antecedents de fet del present informe, s'ha realitzat la valoració pericial de la parcel·la que ascendeix a un import total de 357.318,35 €, d'acord amb els criteris establerts a la normativa sobre valoracions vigent i aplicable que acredita el seu apreupament, en compliment de l'article 209..2.e) del TRLLMRLC i l'article 40.1.b) del RPEL.

Per tant, el tipus de licitació del contracte, entès com a import mínim del preu de compravenda que poden ofertar els licitadors, es fixa en l'import de 357.318,35 €, de conformitat amb l'article 138.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, en relació a l'article 166.1 del TRLUC i l'article 225.1 del RLUC.

DEP. DE LA PRESIDENCIA

	Doc. original signat per: Rosa Vestit Villegas 12/04/2019	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>		Data creació còpia: 12/04/2019 13:39:32 Data caducitat còpia: 12/04/2022 00:00:00 Pàgina 4 de 9
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ		
				
		04G47L36HYCL7L2XPXK3YOM9BNNKV11B		

Generalitat de Catalunya  
Departament de la Presidència  
Direcció General d'Administració Local  
Sub-direcció General d'Administració Jurídica i Innovació  
a l'Administració Local

**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 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.



Doc. original signat per:  
Rosa Vestit Villegas  
12/04/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



04G47L36HYCL7L2XPXK3YOM9BNNKV1B

Data creació còpia:  
12/04/2019 13:39:32  
Data caducitat còpia:  
12/04/2022 00:00:00  
Pàgina 5 de 9

Generalitat de Catalunya  
Departament de la Presidència  
Direcció General d'Administració Local  
Sub-direcció General d'Administració Jurídica i Innovació  
a l'Administració Local

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

El certificat emès pel secretari-interventor, amb el vist i plau de l'Alcalde, conclou que l'Ajuntament té la intenció d'alienar aquest bé patrimonial, per mitjà d'un concurs públic, per destinar l'ingrés obtingut al finançament de la construcció d'un Centre de Persones Grans de 24 hores al municipi de Naut Aran. Per tant compliria amb les finalitats permeses per l'art. 160.5 a) i b) del TRLU, ja que un centre d'aquestes característiques milloraria la qualitat de vida dels habitants del municipi a la vegada que els permetria accedir a un habitatge digne i sobretot adequat a la seva edat, a banda que també respon a una finalitat d'interès social, que

DEP. DE LA PRESIDENCIA

	Doc. original signat per: Rosa Vestit Villegas 12/04/2019	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 12/04/2019 13:39:32
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  04G47L36HYCL7L2XPXK3YOM9BNNKV1IB	Data caducitat còpia: 12/04/2022 00:00:00 Pàgina 6 de 9

Generalitat de Catalunya  
Departament de la Presidència  
Direcció General d'Administració Local  
Subdirecció General d'Assistència Jurídica i Innovació  
d'Administració Local

és, també, una de les finalitats admeses (encara que de caràcter excepcional) per l'art. 224.2.g) del RLU.

**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 per estar vinculades al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o per 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 registren, 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.

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.

DEP. DE LA PRESIDENCIA

	Doc. original signat per: Rosa Vestit Villegas 12/04/2019	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 12/04/2019 13:39:32 Data caducitat còpia: 12/04/2022 00:00:00 Pàgina 7 de 9
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  04G47L36HYCL7L2XPXK3YOM9BNNKV11B	

Generalitat de Catalunya  
Departament de la Presidència  
Direcció General d'Administració Local  
Subdirecció General d'Assessoria Jurídica i d'Innovació  
a l'Administració Local

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 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 bens 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 la parcel·la que és objecte d'aquest informe s'ha de considerar un contracte administratiu especial atesa la seva finalitat de satisfacció de l'interès públic ja que la construcció d'un centre d'aquestes característiques milloraria la qualitat de vida dels habitants del municipi a la vegada que els permetria accedir a un habitatge digne i sobretot adequat a la seva edat, a banda que també respon a una finalitat d'interès social.

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

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



Doc. original signat per:  
Rosa Vestit Villegas  
12/04/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



04G47L36HYCL7L2XPXK3YOM9BNNKV1B

Data creació còpia:  
12/04/2019 13:39:32  
Data caducitat còpia:  
12/04/2022 00:00:00  
Pàgina 8 de 9



Generalitat de Catalunya  
Departament de la Presidència  
Direcció General d'Administració Local  
Dada direcció General d'Administració Jurídica i Innovació  
a l'Administració Local

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'Administració Local a Lleida i amb el vist i plau de la sub-directora 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 Naut Aran, de la Parcel·la 4 de la UA4 de Gessa-Naut Aran, amb referència cadastral 7104508CH2370S0001SH i codi registral únic 25009000223470, inscrita al Registre de la Propietat de Vielha, finca 1104 de Gessa, foli 28, llibre 15, volum 666 en ple domini, sense càrregues, 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 de la sota-signant, que es sotmet a qualsevol altre de millor fonament en dret.

**La directora general d'Administració Local**

SGAJIAL/JP/mg Exp.: 042/19



Doc. original signat per:  
Rosa Vestit Villegas  
12/04/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



04G47L36HYCL7L2XPXK3YOM9BNNKV1IB

Data creació còpia:  
12/04/2019 13:39:32  
Data caducitat còpia:  
12/04/2022 00:00:00  
Pàgina 9 de 9