



Ajuntament de Búger

Expedient núm.: 407/2025

Informe Jurídic

Procediment: Contractacions Patrimonials

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

D'acord amb l'ordenat per l'Alcaldia, mitjançant Provisió de data 10 de novembre 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

Amb data 10 de novembre de 2025, la Batlia va presentar la seva proposta en la qual argumentava la necessitat de tramitar el procediment per adquirir els béns amb les següents característiques:

1. L'habitatge amb referència cadastral núm. 8813013DE9081S0001BT, ubicat al carrer Des Castellet, 1, per destinar a Biblioteca i Arxiu municipals.
2. El solar amb referència cadastral núm. 8812101DE9081S0001UT, ubicat al carrer Des Castellet, 2, per destinar a zona verda.
3. El solar amb referència cadastral núm. 8812105DE9081S0001BT, ubicat al carrer Des Castellet, 2, per destinar a zona verda.

A la vista d'això, es va iniciar expedient d'adquisició de béns per procediment d'adjudicació directa i s'emet pel secretari interventor el següent:

INFORME

PRIMER. Per a l'adquisició de béns o drets l'Administració podrà concloure qualssevol contractes, típics o atípics.

L'adquisició podrà realitzar-se mitjançant concurs públic o mitjançant el procediment de licitació restringida, tret que s'acordi l'adquisició directa per les peculiaritats de la necessitat a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de l'adquisició resultant d'esdeveniments imprevisibles, o l'especial idoneïtat del bé.

Igualment, es podrà acordar l'adquisició directa en els següents supòsits:

a) Quan el venedor sigui una altra Administració pública o, en general, qualsevol persona jurídica de dret públic o privat pertanyent al sector públic.





Ajuntament de Búger

- b) Quan fos declarat desert el concurs promogut per a l'adquisició.
- c) Quan s'adquireixi a un copropietari una quota d'un bé, en cas de condomini.
- d) Quan l'adquisició s'efectuï en virtut de l'exercici d'un dret d'adquisició preferent.

L'adquisició d'un bé a títol onerosos exigirà el compliment dels requisits contemplats en la normativa reguladora de la contractació de les Corporacions Locals.

SEGON. La Legislació aplicable ve determinada per:

— Els articles 110 a 121 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

— Els articles 9 a 11 del Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny.

— Els articles 9, 115 a 155 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).

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 estatal, i amb caràcter específic al Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny.

De conformitat amb l'article 110.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, els contractes, convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials es regiran, quant a la seva preparació i adjudicació, per aquesta Llei i les seves disposicions de desenvolupament i, en el no previst en aquestes normes, per la legislació de contractes de les Administracions públiques. Els seus efectes i l'extinció es regiran per aquesta Llei i les normes de dret privat.

D'acord amb la remissió que efectua la legislació patrimonial seran aplicables a aquest contracte, les normes de preparació dels contractes, articles 115 a 130 de la LCSP i les normes generals d'adjudicació dels contractes, articles 131 a 155 de la LCSP.





Ajuntament de Búger

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.

QUART. El procediment a seguir serà el següent:

A. Justificada la necessitat o conveniència municipal de dur a terme l'adquisició 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 (en cas d'immoble) ubicació que ha de tenir el bé que es desitja adquirir i una **valoració** aproximada del preu de mercat d'aquest.

B. Pels Serveis Tècnics Municipals es determinarà el percentatge que suposa el valor de l'adquisició en relació amb els recursos ordinaris del pressupost, a fi de determinar el òrgan competent per contractar de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la LCSP.

[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 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.]

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].

C. L'òrgan competent per acordar l'adquisició iniciarà l'expedient justificant la seva conveniència o la necessitat, i forma de procedir a l'adquisició i ordenarà la redacció del Plec de Clàusules Administratives Particulars que haurà de regir l'adquisició.

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.

[De conformitat amb allò que s'ha fixat en el punt 4 de la Disposició Addicional Tercera de la LCSP, en els contractes celebrats en els municipis de menys de 5.000 habitants, l'aprovació de la despesa podrà ser substituïda per una certificació d'existència de crèdit que s'expedirà pel Secretari Interventor o, en el seu cas, per l'Interventor de la Corporació].

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





Ajuntament de Búger

E. Es remetrà invitació al propietari del bé en qüestió per oferir la seva adquisició a títol oneros 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, en el seu cas, s'hagin d'adjuntar complementàriament; i el lloc, dia i hora de l'obertura de la proposició.

F. L'òrgan de contractació, en el seu cas, a través de la comissió negociadora que es designi a aquest efecte (formada per tècnics dependents de l'òrgan de contractació), valorarà i negociarà amb el propietari la seva oferta i, en el seu cas, requerirà al licitador perquè, 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 administratiu 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 quinze 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.

En cas de adquisició de béns immobles, el contracte haurà d'eleva-se a escriptura pública, de conformitat amb l'article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques i 1280 del Codi Civil, el contracte haurà de formalitzar-se en Escripura Pública; i posteriorment inscriure's en el Registre de la Propietat. Així mateix, haurà de fer-se constar en l'Inventari de Béns de l'Entitat.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

