



Govern de les Illes Balears

Conselleria d'Interior

Data: 20/10/2004

Matèria: Bens

Consulta:

L'ajuntament X vol adquirir un terrenys per ampliar el camp de futbol municipal. Es pot fer mitjançant compra-venda directa, i si és així, procediment adient.

Resposta:

Els contractes de compra-venda sobre bens immobles celebrats per l'Administració tenen el caràcter de contractes privats.

Als contractes de compra-venda se'ls aplicarà, en quant a la preparació i adjudicació, les normes de la legislació patrimonial de les corresponents Administracions Públiques i en quant als seus efectes i extinció, per les seves normes específiques i per les normes de dret privat.

De tot l'anterior es pot concloure que l'adquisició d'un bé no és pot dur a terme mitjançant un conveni sinó que s'ha de seguir el procediment general establert a la normativa reguladora de la contractació de les corporacions locals d'acord amb el que disposa la normativa patrimonial (Reglament de Bens de les Corporacions locals)

La utilització del procediment per l'adquisició directa de béns a títol onerós, per ser una via excepcional, s'ha de restringir, motiu pel qual s'han d'acreditar els diferents supòsits per poder aplicar la contractació pel procediment negociat com a forma d'adjudicació (art. 182 LCAP)

Si es tracta de béns immobles es formalitzaran en escriptura pública, aplicant-se les normes establertes per a la compra venda. Conforme a aquestes normes, l'ajuntament estarà obligat a pagar el preu en el temps i lloc fixat en el contracte (article 1.500 del Codi civil) i el venedor, per la seva part, a lliurar la cosa venuda amb els títols de pertinença i a prestar la garantia o sanejament en els casos d'evicció i vicis ocults, en la forma que determinen els articles 1.474 i següents del Codi civil.

Es considera fonamental l'informe previ pericial, en el cas de béns immobles, referit a la valoració d'aquests (ja requerida, per altra banda, en les adquisicions de béns a títol onerós, així com sobre la seva situació, descripció, qualificació urbanística i documentació gràfica i fotogràfica (als efectes de l'inventari general de béns i, molt especialment, per a determinar les previsions pressupostàries. Informe que serà emès pels serveis tècnics de l'ens local.



Govern de les Illes Balears

Conselleria d'Interior

TRÀMITS DEL PROCEDIMENT

1. DECRET de l'alcaldia disposant la incoació de l'expedient per l'adquisició d'un terreny per a la prestació d'un servei públic municipal, així com sol.licitant informes de l'arquitecte municipal i del secretari-interventor.
2. INFORME de l'arquitecte municipal sobre la valoració dels esmentats béns, d'acord amb la normativa urbanística vigent.
3. Elaboració del Plec de condicions economicoadministratives que ha de regir la contractació per a l'adquisició de l'expressat bé.
4. Memòria de l'alcaldia en la qual es facin constar les circumstàncies excepcionals justificatives sobre l'adquisició directa.
5. INFORME de la intervenció sobre l'existència de la corresponent consignació en dit pressupost i la forma de finançament.
6. INFORME de la secretaria en el qual es faci constar la descripció concreta dels béns i el nom del propietari.
7. ACORD de l'òrgan competent
8. Formalització de l'adquisició en escritura pública i inscripció en el Registre de la Propietat i a l'inventari municipal de béns.

Legislació aplicable

- Article 21.1.p) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL)
- Article 117.1 del Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local. (TRRL)
- Articles 10 i 11 del Reglament de Bens de les Corporacions locals
- Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, que aprova el Text refós de la llei de contractes de les administracions públiques (LCAP).
- Articles 1445 i següents del Codi civil referents a la compra venda.