

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**ACTA DE LA SESSIÓ DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL
del dia 26 de gener de 2026****Identificació de la sessió**

Sessió ordinària Núm. 2
Data: 26 de gener de 2026
Hora d'inici: 18:00 h
Hora de fi: 18:20 h
Lloc: Sala de Plens (Casa Consistorial)

Alcaldia-Presidència:

MARIA BELEN GARCIA CRIADO

Assistents:

JOSE CARLOS GARCIA ROMERO

ALEJANDRO MEDRANO SOLER

JUDITH RIERA ROMAN

ANTONIO POVEDA ZAPATA

FRANCESC VIVES CAMPRUBÍ

NADIA CANO GAVILÁN

Ha Excusat la seva absència:

FRANCESCA ESTRADA SABATES

Secretària: M. Teresa Caveró Ramírez

Interventora: Marta Colorado Díaz

Desenvolupament de la sessió.

Oberta la sessió per l'Alcaldessa-Presidenta, un cop comprovada per la Secretaria de l'existència de quòrum que cal, perquè pugui ser iniciada, es procedeix a tractar els assumptes que figuren a l'ordre del dia de la forma següent:

**ASSUMPTES DELEGATS PEL PLE MUNICIPAL A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL
(SESSIÓ PÚBLICA)**

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**1.- Proposta de deixar sense efecte i arxivar l'expedient de constitució del dret de superfície en la finca H3C del Pla Parcial Bellavista (exp. CO2021050PATR)****“Antecedents**

En data 10.01.2022 l'Ajuntament Ple va aprovar l'expedient de contractació relatiu a la constitució del dret real de superfície en la finca H3c, situada al carrer D s/n de la unitat de planejament “Pla Parcial Bellavista” de Sant Joan Despí, en règim de venda, per un preu mínim de contracte de 396.986,05€ i màxim de 527.173,17€ (l'IVA no inclòs), per construir-hi habitatge amb protecció oficial.

Així mateix, es va aprovar el Plec de clàusules administratives particulars (en endavant, PCAP), convocar la licitació i publicar l'anunci de licitació al perfil del contractant i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

L'expedient va quedar aturat pendent de la recepció de l'autorització de les obres d'urbanització del sector Bellavista per part de la Direcció General de Carreteres del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana que estava pendent per la seva afecció a la Xarxa de carreteres de l'Estat (B-23).

En data 11.01.2022 es va publicar un anunci previ en el Perfil del Contractant de l'Ajuntament amb les dades bàsiques de l'expedient, però sense la documentació prescriptiva que ha de figurar en un anunci de licitació segons l'Annex III de la LCSP. No s'ha arribat a publicar ni l'anunci de licitació en el Perfil del Contractant ni en el BOPB.

Aquest expedient ha estat fiscalitzat favorablement per la Intervenció general.

Normativa aplicable

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic LCSP).
- 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 (TRLMRLC).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de las Bases de Règim Local (LBRL).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions Públiques (LPACAP).
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del Sector Públic (LRJSP).



Consideracions jurídiques

- I. 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.
- II. Així mateix, l'article 24 de la LCSP preveu que els contractes del sector públic poden tenir caràcter administratiu o caràcter privat.
- III. 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 l'específica competència d'aquella.
- IV. Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quant 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.
- V. L'article 28.1 de la LCSP disposa que:
"1. Les entitats del sector públic no poden subscriure contractes que no siguin els necessaris per complir i dur a terme els seus fins institucionals. A aquest efecte, la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant el contracte projectat, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les, quan s'adjudiqui per un procediment obert, restringit o negociat sense publicitat, s'han de determinar amb precisió, i se n'ha de deixar constància en la documentació preparatòria, abans d'iniciar el procediment encaminat a la seva adjudicació."
- VI. La documentació obrant en l'expedient ex art. 116: informe de necessitats, plec de clàusules administratives particulars, així com la justificació adequada en l'expedient segons l'apartat 4 de l'article ha de ser revisada i actualitzada:
"4. En l'expedient s'ha de justificar adequadament:
 - a) *L'elecció del procediment de licitació.*
 - b) *La classificació que s'exigeixi als participants.*
 - c) *Els criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera, i els criteris que s'han de tenir en consideració per adjudicar el contracte, així com les condicions especials de la seva execució.*

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

d) *El valor estimat del contracte amb una indicació de tots els conceptes que l'integren, inclosos sempre els costos laborals si n'hi ha.*

e) *La necessitat de l'Administració que es vol satisfer mitjançant la contractació de les prestacions corresponents; i la seva relació amb l'objecte del contracte, que ha de ser directa, clara i proporcional.*

f) *En els contractes de serveis, l'informe d'insuficiència de mitjans.*

g) *La decisió de no dividir en lots l'objecte del contracte, si s'escau."*

VII. En aquest cas no és procedent el desistiment del procediment regulat a l'art. 152 de la LCSP ja que, de fet, no s'ha arribat a publicar la convocatòria corresponent ni s'ha iniciat la licitació, de manera que no hi ha licitadores afectades:

"1. En cas que l'òrgan de contractació desisteixi del procediment d'adjudicació o decideixi no adjudicar o subscriure un contracte per al qual s'hagi efectuat la convocatòria corresponent, ho ha de notificar als candidats o licitadors, i també ha d'informar la Comissió Europea d'aquesta decisió quan el contracte s'hagi anunciat en el Diari Oficial de la Unió Europea.

2. L'òrgan de contractació pot acordar la decisió de no adjudicar o subscriure el contracte o el desistiment del procediment abans de la formalització. En aquests casos s'ha de compensar els candidats aptes per participar en la licitació o els licitadors per les despeses en què hagin incorregut en la forma que preveu l'anunci o el plec o, si no n'hi ha, d'acord amb els criteris de valoració aplicats per calcular la responsabilitat patrimonial de l'Administració, a través dels tràmits del procediment administratiu comú."

VIII. Tampoc procedeix la figura de revocació d'actes en aplicar-se únicament als actes de gravamen o desfavorables, segons l'art. 109.1 de la LPACAP, tot i que sigui un instrument jurídic vàlid per a l'eliminació de les relacions jurídiques que es deriven d'un acte que va ser vàlid en la seva producció però que els seus efectes no poden ser sostinguts posteriorment, en aquest cas per raons d'oportunitat.

IX. En els quatre anys transcorreguts des de l'aprovació de la licitació, les formes de provisió d'habitatge s'han anat modificant. Concretament, per al sector públic s'obren dues modalitats d'implicació en el foment de l'habitatge col·laboratiu: mitjançant un concurs públic per assignar el dret de superfície o de manera directa en resposta a demandes concretes per a l'adjudicació directa de dret de superfície de solars municipals a entitats de caràcter social desproveïdes d'ànim lucratiu.

X. El principi de necessitat regulat a l'art. 28.1 de la LCSP, junt amb la transformació del mercat de l'habitatge social, aconsellen deixar sense efectes l'expedient CO2021050PATR i procedir al seu arxiu, per tal de configurar un nou expedient amb la documentació revisada, que s'adapti a les necessitats actuals.



Òrgan competent

L'òrgan competent és el Ple de la corporació, de conformitat al que disposa l'art. 52.2.p) 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 ser una transmissió de dret de superfície que generava un ingrés no previst al pressupost municipal vigent en aquell moment. Aquesta competència va ser delegada a la Junta de Govern Local per acord de data 10.01.2022 del Ple de la Corporació.

En conseqüència es proposa:

PRIMER.- Deixar sense efecte i arxivar l'expedient de contractació CO2021050PATR que té per objecte la constitució del dret real de superfície en la finca H3c, situada al carrer D s/n de la unitat de planejament "Pla Parcial Bellavista" de Sant Joan Despí, en règim de venda, aprovat el 10.01.2022 per l'Ajuntament Ple en ser necessari modificar la seva configuració, procediment d'adjudicació i altres elements estructurals del contracte, segons documentació obrant a l'expedient.

SEGON.- Publicar aquest acord al Perfil del Contractant.

TERCER.- Comunicar aquest acord amb departaments municipals d'Intervenció, Patrimoni i Serveis Tècnics de l'Àrea d'Espai Públic i Convivència."

VOTACIÓ:

Sotmesa a votació la proposta, es aprovada per **UNANIMITAT** dels membres presents

Vots a favor:

Senyors/es, Maria Belén Garcia Criado, Jose Carlos García Romero, Alejandro Medrano Soler, Judith Riera Román, Antoni Poveda Zapata, Francesc Vives Camprubí, Nadia Cano Gavilán

2.- Proposta de deixar sense efecte i arxivar l'expedient de constitució del dret de superfície en la finca H3a1 del Pla Parcial Bellavista (exp. CO2021062PATR)

"Antecedents

En data 25.11.2021 l'Ajuntament Ple va aprovar l'expedient de contractació relatiu a la constitució del dret real de superfície en la finca H3a1, situada al carrer 1 s/n de la unitat de planejament "Pla Parcial Bellavista" de Sant Joan Despí, en règim general de lloguer, per un preu mínim de contracte de 182.211,55€ i màxim de 233.588,14€ (l'IVA no inclòs), per construir-hi habitatge amb protecció oficial.

Així mateix, es va aprovar el Plec de clàusules administratives particulars (en endavant, PCAP), convocar la licitació i publicar l'anunci de licitació al perfil del contractant i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

L'expedient va quedar aturat pendent de la recepció de l'autorització de les obres d'urbanització del sector Bellavista per part de la Direcció General de Carreteres del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana que estava pendent per la seva afecció a la Xarxa de carreteres de l'Estat (B-23).

En data 22.12.2021 es va publicar un anunci previ en el Perfil del Contractant de l'Ajuntament amb les dades bàsiques de l'expedient, però sense la documentació prescriptiva que ha de figurar en un anunci de licitació segons l'Annex III de la LCSP. No s'ha arribat a publicar ni l'anunci de licitació en el Perfil del Contractant ni en el BOPB.

Aquest expedient ha estat fiscalitzat favorablement per la Intervenció general.

Normativa aplicable

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic LCSP).
- 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 (TRLMRLC).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de las Bases de Règim Local (LBRL).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions Públiques (LPACAP).
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del Sector Públic (LRJSP).

Consideracions jurídiques

- I. 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.
- II. Així mateix, l'article 24 de la LCSP preveu que els contractes del sector públic poden tenir caràcter administratiu o caràcter privat.
- III. 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 l'específica competència d'aquella.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- IV. Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quant 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.
- V. L'article 28.1 de la LCSP disposa que:
"1. Les entitats del sector públic no poden subscriure contractes que no siguin els necessaris per complir i dur a terme els seus fins institucionals. A aquest efecte, la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant el contracte projectat, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les, quan s'adjudiqui per un procediment obert, restringit o negociat sense publicitat, s'han de determinar amb precisió, i se n'ha de deixar constància en la documentació preparatòria, abans d'iniciar el procediment encaminat a la seva adjudicació."
- VI. La documentació obrant en l'expedient ex art. 116: informe de necessitats, plec de clàusules administratives particulars, així com la justificació adequada en l'expedient segons l'apartat 4 de l'article ha de ser revisada i actualitzada:
"4. En l'expedient s'ha de justificar adequadament:
- a) L'elecció del procediment de licitació.*
 - b) La classificació que s'exigeixi als participants.*
 - c) Els criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera, i els criteris que s'han de tenir en consideració per adjudicar el contracte, així com les condicions especials de la seva execució.*
 - d) El valor estimat del contracte amb una indicació de tots els conceptes que l'integren, inclosos sempre els costos laborals si n'hi ha.*
 - e) La necessitat de l'Administració que es vol satisfer mitjançant la contractació de les prestacions corresponents; i la seva relació amb l'objecte del contracte, que ha de ser directa, clara i proporcional.*
 - f) En els contractes de serveis, l'informe d'insuficiència de mitjans.*
 - g) La decisió de no dividir en lots l'objecte del contracte, si s'escau."*
- VII. En aquest cas no és procedent el desistiment del procediment regulat a l'art. 152 de la LCSP ja que, de fet, no s'ha arribat a publicar la convocatòria corresponent ni s'ha iniciat la licitació, de manera que no hi ha licitadores afectades:

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

"1. En cas que l'òrgan de contractació desisteixi del procediment d'adjudicació o decideixi no adjudicar o subscriure un contracte per al qual s'hagi efectuat la convocatòria corresponent, ho ha de notificar als candidats o licitadors, i també ha d'informar la Comissió Europea d'aquesta decisió quan el contracte s'hagi anunciat en el Diari Oficial de la Unió Europea.

2. L'òrgan de contractació pot acordar la decisió de no adjudicar o subscriure el contracte o el desistiment del procediment abans de la formalització. En aquests casos s'ha de compensar els candidats aptes per participar en la licitació o els licitadors per les despeses en què hagin incorregut en la forma que preveu l'anunci o el plec o, si no n'hi ha, d'acord amb els criteris de valoració aplicats per calcular la responsabilitat patrimonial de l'Administració, a través dels tràmits del procediment administratiu comú."

- VIII. Tampoc procedeix la figura de revocació d'actes en aplicar-se únicament als actes de gravamen o desfavorables, segons l'art. 109.1 de la LPACAP, tot i que sigui un instrument jurídic vàlid per a l'eliminació de les relacions jurídiques que es deriven d'un acte que va ser vàlid en la seva producció però que els seus efectes no poden ser sostinguts posteriorment, en aquest cas per raons d'oportunitat.
- IX. En els quatre anys transcorreguts des de l'aprovació de la licitació, les formes de provisió d'habitatge s'han anat modificant. Concretament, per al sector públic s'obren dues modalitats d'implicació en el foment de l'habitatge col·laboratiu: mitjançant un concurs públic per assignar el dret de superfície o de manera directa en resposta a demandes concretes per a l'adjudicació directa de dret de superfície de solars municipals a entitats de caràcter social desproveïdes d'ànim lucratiu.
- X. El principi de necessitat regulat a l'art. 28.1 de la LCSP, junt amb la transformació del mercat de l'habitatge social, aconsellen deixar sense efectes l'expedient CO2021062PAT i procedir al seu arxiu, per tal de configurar un nou expedient amb la documentació revisada, que s'adapti a les necessitats actuals.

Òrgan competent

L'òrgan competent és el Ple de la corporació, de conformitat al que disposa l'art. 52.2.p) 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 ser una transmissió de dret de superfície que generava un ingrés no previst al pressupost municipal vigent en aquell moment. Aquesta competència va ser delegada a la Junta de Govern Local per acord de data 25.11.2021 del Ple de la Corporació.

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 27/02 27:11
Pàgina 9 de 9

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 17/02/2026 14:05



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

En conseqüència es proposa:

PRIMER.- Deixar sense efecte i arxivar l'expedient de contractació CO2021062PAT que té per objecte la constitució del dret real de superfície en la finca H3a1, situada al carrer 1 s/n de la unitat de planejament "Pla Parcial Bellavista" de Sant Joan Despí, per construir-hi habitatge amb protecció oficial en règim general de lloguer, aprovat el 25.11.2021 per l'Ajuntament Ple en ser necessari modificar la seva configuració, procediment d'adjudicació i altres elements estructurals del contracte, segons documentació obrant a l'expedient.

SEGON.- Publicar aquest acord al Perfil del Contractant.

TERCER.- Comunicar aquest acord als departaments municipals d'Intervenció, Patrimoni i Serveis Tècnics de l'Àrea d'Espai Públic i Convivència."

VOTACIÓ:

Sotmesa a votació la proposta, es aprovada per **UNANIMITAT** dels membres presents

Vots a favor:

Senyors/es, Maria Belén Garcia Criado, Jose Carlos García Romero, Alejandro Medrano Soler, Judith Riera Román, Antoni Poveda Zapata, Francesc Vives Camprubí, Nadia Cano Gavilán

Diligència: Per a fer constar que el present document correspon a la transcripció parcial de l'acta aprovada a la sessió de la Junta de Govern Local celebrada en data 9 de febrer de 2026, relativa a l'acord adoptat per delegació plenària.

La Secretària

M. Teresa Caveró Ramírez