



Patrimoni públic de sòl i habitatge

Inventari i gestió

Sèrie Urbanisme i Habitatge

La Diputació de Barcelona és una institució de govern local que treballa conjuntament amb els ajuntaments per impulsar el progrés i el benestar de la ciutadania.

La col·lecció Eines facilita als agents del món local documentació actualitzada per contribuir a millorar la gestió de les polítiques públiques locals.

La legislació urbanística estableix que els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, han de constituir el seu patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Una bona gestió d'aquest patrimoni representa, per a tots aquests, un repte i una oportunitat per participar en el procés de creació d'habitatge assequible, directament o indirecta, des d'una posició avantatjosa pel que fa a la gestió del sòl.

Aquest llibre, la primera versió del qual fou publicada el febrer del 2006, vol ser un instrument d'ajut per a tots els ajuntaments en aquest procés de constituir el seu patrimoni públic de sòl i habitatge. En aquesta tercera edició s'incorporen els darrers canvis normatius produïts des de la segona actualització fins al moment de la present publicació.



Patrimoni públic de sòl i habitatge

Inventari i gestió

Aquesta publicació ha estat elaborada sota la direcció i la coordinació de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona.

Amb el suport de la Direcció General d'Administració Local del Departament de la Presidència, de la Subdirecció General d'Arquitectura i Habitatge, i de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, i el Departament de Territori i Sostenibilitat, de la Generalitat de Catalunya.

Amb la col·laboració del Servei d'Assistència per a la Gestió Econòmica Local i de l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària de la Diputació de Barcelona.

Equip redactor

Anteriors edicions:

Direcció del treball

Agustí Jover

Promo Assessors Consultors, SA

Equip redactor

Carmen Alonso, advocada i secretària municipal

Francesc Carulla, economista i interventor municipal

Antoni Clapés, Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, SA

Miquel Morell, economista

Coordinació

Lorena Acero, advocada

Actualització tercera edició:

Graciela M. Chaia Santiago, advocada

Elisabet Medina Beya, tècnica jurista. Servei d'Urbanisme

Isabel Ezpeleta García, tècnica jurista. Responsable jurídic. Oficina d'Habitatge

Antoni Clapés, Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria SA.

Primera edició: febrer del 2006

Segona edició: setembre del 2010

Tercera edició: octubre del 2021

© de l'edició: Diputació de Barcelona

© dels textos: els autors

Producció i edició: Subdirecció d'Imatge Corporativa i Promoció Institucional de la Diputació de Barcelona

Composició: Fotocomposició gama, sl

Índex

Presentació	7
Abreviatures	9
1. Introducció. El patrimoni de les administracions locals	10
1.1. Els béns demaniais i els béns patrimonials	10
1.2. La gestió dels béns patrimonials	13
1.3. Els patrimonis públics del sòl. Antecedents	15
2. Municipis que han de constituir el patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH)	16
2.1. La constitució del PPSH	16
2.2. Els deures relatius a la gestió	17
3. Béns que integren el patrimoni públic de sòl i habitatge	19
4. Destinació dels béns afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge	22
5. Procediment per a la transmissió de béns afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge	29
5.1. Cessió gratuïta	30
5.2. Alienació a títol oneros	35
5.3. Constitució del dret de superfície	42
6. Les societats públiques municipals	47
7. Inventari dels béns i drets afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge	49
7.1. Informació del Registre de la Propietat	50
7.2. Informació de l'expedient administratiu	51
7.3. Informació del cadastre	52
7.4. Informació de localització	52
7.5. Informació urbanística	52
7.6. Informació d'inventari	53
7.7. Informació comptable	53

7.8.	Assignació de valor als actius	53
7.9.	Informació cartogràfica	54
7.10.	Incidències	54
7.11.	Transparència	54
8.	Pautes comptables del patrimoni públic de sòl i habitatge	56
8.1.	Introducció	56
8.2.	Principis generals de gestió del PPSH	57
8.3.	Elements del PPSH	58
8.4.	Relacions comptables	61
8.5.	Informació a la memòria dels comptes anuals	66
9.	Model d'acord de constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge	69
	Annex de jurisprudència	71

Presentació

L'objectiu de facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat, i la intervenció pública en el mercat immobiliari es concreten, en l'àmbit de l'urbanisme, en una sèrie d'instruments de política de sòl i d'habitatge, recollits en la legislació urbanística. Entre aquests instruments trobem el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, mitjançant el qual els béns que hi són inclosos, provinents principalment de les operacions urbanístiques, s'han de destinar a unes finalitats concretes que determina la legislació mateixa. Tots els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament tenen l'obligació de constituir el seu patrimoni públic de sòl i d'habitatge. La gran majoria d'ajuntaments de la nostra província es troben en aquest supòsit.

La Diputació de Barcelona, que manté la convicció que aquesta és una de les grans eines de què disposen els ajuntaments per fer política de sòl i d'habitatge, ha decidit reeditar per tercera vegada aquest treball, la primera versió del qual fou publicada el febrer de 2006 i la segona el setembre de 2010, per tal d'adaptar-lo als significatius canvis normatius que es continuen produint des d'aquell any, entre els quals destaquen: la modificació del text refós de la Llei d'urbanisme per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; la publicació de la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració local, del Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana; la Sentència núm. 17/2016 de 4 febrer, del Tribunal Constitucional; disposicions normatives i comptables, etc. Cal destacar la publicació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que ha introduït diverses mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió. Aquest conjunt de disposicions han modificat substancialment determinats aspectes del tractament del patrimoni públic de sòl i d'habitatge, amb una especial incidència i importància per a l'activitat dels municipis en matèria d'urbanisme i d'habitatge en relació amb la gestió i administració d'aquest patrimoni especial.

Una bona gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge representa un repte i una oportunitat per als ajuntaments, ja que els permet participar en el procés de creació d'habitatge assequible, directament o indirecta, des d'una posició avantatjosa pel que

fa a la gestió del sòl, i és per això que esperem que aquesta publicació sigui de gran utilitat, en especial per a tots aquells que hi participen des de l'àmbit local.

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Abreviatures

Principals disposicions del marc legal autonòmic de Catalunya:

TRLUC	Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme
RLUC	Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
LDH	Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
TRLMRLC	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
RPEL	Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals
CCC	Codi civil català
DL17/2019	Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
L5/2020	Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient
RDL 26/2020	Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la COVID-19 en els àmbits de transports i habitatge

Principals disposicions del marc legal estatal:

TRLSRU	Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana
LRBRL	Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local
LPAP	Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques
LCSP	Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic
CC	Codi civil
	Ordre EHA/1037/2010, de 13 d'abril, pel qual s'aprova el Pla general de comptabilitat pública
	Ordre HAP/1781/2013, de 20 de setembre, per la qual s'aprova la instrucció del model normal de comptabilitat local

1. Introducció. El patrimoni de les administracions locals

1.1. Els béns demanials i els béns patrimonials

El patrimoni de les administracions públiques està constituït pel conjunt dels seus béns i drets,¹ els quals, segons la seva naturalesa jurídica pública o privada, es classifiquen en dues categories: béns de domini públic o demanials i béns patrimonials.²

1.1.1. Els béns demanials

Els béns de domini públic o demanials, dins dels quals s'inclouen els béns comunals,³ són aquells afectes a l'ús públic o als serveis públics dels ens locals, i els que la llei declari amb aquest caràcter (art. 201 TRLMRLC).

Els béns de domini públic estan exclosos del tràfic jurídic privat, la seva gestió i administració s'ha d'ajustar als principis recollits en l'article 6 de la LPAP i en l'article 7 del RPEL:

- a) Inalienabilitat, inembargabilitat i imprescriptibilitat.
- b) Adequació i suficiència per servir l'ús general o el servei públic.
- c) Aplicació efectiva a l'ús general o al servei públic.
- d) Dedicació preferent a l'ús comú davant el seu ús privatiu.
- e) Exercici diligent de les prerrogatives legals per garantir llur conservació i integritat.
- f) Identificació i control a través d'inventaris o registres adequats.
- g) Cooperació i col·laboració entre les administracions públiques.

¹ Art. 199 del TRLMRLC.

² Art. 4 i 7 de la LPAP i 200 de la LMRLC.

³ Art. 201.1 del TRLMRLC: Són béns de domini públic els afectes a l'ús públic o als serveis públics dels ens locals i els que la llei declari amb aquest caràcter. Tenen també aquesta consideració els béns comunals. Art. 202 del TRLMRLC: Tenen la consideració de béns comunals aquells l'aprofitament dels quals correspon al comú dels veïns. Els és aplicable el règim jurídic dels béns de domini públic, sens perjudici de les normes específiques que regulen llur aprofitament. L'article 7 del RPEL els defineix així: «Són béns comunals els que pertanyen als municipis i les entitats municipals descentralitzades però que tenen unes facultats sobre aquests que són compartides, de manera que correspon al comú dels veïns l'aprofitament, com a dret real administratiu de gaudi, i als ens locals la seva administració i conservació».

L'afectació dels béns al domini públic es fa mitjançant la tramitació d'un expedient o automàticament en els supòsits regulats en l'article 204.2 del TRLMRLC:

- a) Per l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació urbana i els projectes d'obres i serveis.
- b) Per l'adscripció de béns patrimonials durant més de vint-i-cinc anys a un ús o servei públic.
- c) Quan l'ens local adquireix per usucapió el domini d'un bé que hagués estat destinat a un ús o un servei públic o comunal.
- d) Quan els béns s'adquireixen per expropiació forçosa, cas en el qual s'entenen com a afectats a l'ús o el servei determinants de la declaració d'utilitat pública o d'interès social.
- e) Quan els béns s'adquireixen per cessió obligatòria per tal de ser destinats a l'ús públic o a la prestació d'un servei públic.

La utilització dels béns demanials pot adoptar les següents modalitats recollides en l'article 218 del TRLMRLC i 53 a 59 del RPEL:

- a) Ús comú. L'ús comú pot ser general o especial. L'ús comú general és el que s'exerceix lliurement pels ciutadans d'acord amb la naturalesa dels béns, els actes d'afectació i les disposicions generals. L'ús comú especial és aquell en el qual concorren circumstàncies singulars de perillositat, d'intensitat d'ús o altres similars, motiu pel qual pot restar subjecte a llicència.
- b) Ús privatiu: És el constituït per l'ocupació directa o immediata d'una porció del domini públic, de manera que en limiti o exclouï la utilització per part dels altres interessats. L'ús privatiu inherent a l'afectació dels béns i el que comporta la transformació o la modificació del domini públic està subjecte a concessió administrativa. L'ús privatiu que no comporta transformació ni modificació del domini públic resta subjecte a llicència.

1.1.2. Els béns patrimonials

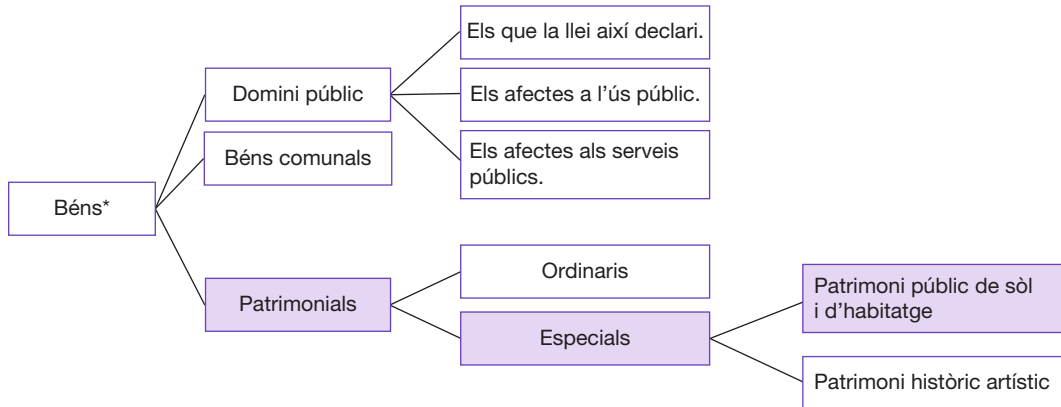
Els béns patrimonials es defineixen pel seu caràcter residual. Es tracta dels béns de titularitat de l'ens local que no tenen el caràcter de demanials, ni estan destinats directament a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic de competència local, o a l'aprofitament pel comú dels veïns. Aquests béns es regeixen pel que disposa la normativa de patrimoni o bé per les normes de dret privat.

L'article 8 de la LPAP determina els principis pels quals s'han de regir la gestió i l'administració dels béns patrimonials:

- a) Eficiència i economia en la seva gestió.
- b) Eficàcia i rendibilitat en la seva explotació.

- c) Publicitat, concurrència i objectivitat en l'adquisició, l'alienació i l'explotació.
- d) Identificació i control a través d'inventaris o registres adequats.
- e) Col·laboració i coordinació entre administracions per optimitzar-ne ús i rendiment.

Quadre 1. Béns municipals



* Vegeu nota 4 sobre l'obligatorietat de la inscripció registral

Les administracions públiques estan obligades a conservar tots els béns que integren el seu patrimoni, procurant-ne la inscripció registral,⁴ i a exercir totes les accions i recursos que siguin procedents per defensar-los.

1.1.3. La utilització dels béns patrimonials de l'Administració local

L'administració dels béns patrimonials s'ha de dur a terme, en principi, d'acord amb criteris de màxima rendibilitat en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars.⁵ No obstant això, cal remarcar que l'article 72.3 del RPEL preveu que els ens locals puguin fer prevaldre criteris de rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica. En un sentit similar, la llei estatal⁶ determina que la gestió dels béns patrimonials ha de contribuir al desenvolupament i l'execució de les diferents polítiques públiques en vigor i, en particular, al de la política d'habitatge, en coordinació amb les administracions competents.

Per a la gestió d'aquests béns i la consecució de l'interès públic, l'Administració pública podrà concertar en els contractes, convenis i altres negocis jurídics sobre els béns i drets patrimonials les clàusules i condicions que tingui per convenient, sempre que no siguin contràries a l'ordenament jurídic o a l'interès públic.

⁴ Art. 36.1 de la LPAP imposa l'obligatorietat de la inscripció: «Las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros. No obstante, la inscripción será potestativa para las Administraciones públicas en el caso de arrendamientos inscribibles conforme a la legislación hipotecaria».

⁵ Art. 72 del RPEL.

⁶ Art. 8.2 de la LPAP.

La llibertat de pactes entre l'Administració pública i l'altra part contractant està reconeguda en l'article 111 de la LPAP, tot i que no és una llibertat absoluta, atès que els òrgans encarregats del control de la legalitat han d'analitzar la finalitat i la conveniència (per exemple, en l'alienació d'un bé patrimonial).

1.2. La gestió dels béns patrimonials

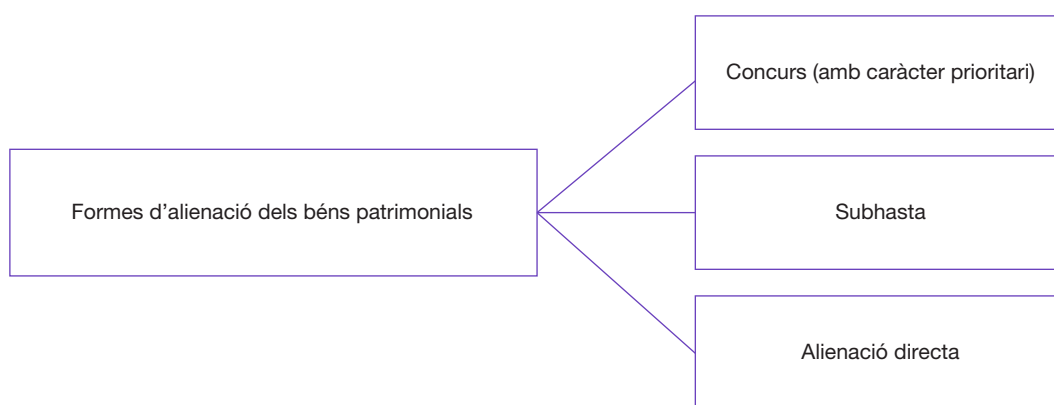
Els negocis jurídics que afecten els béns patrimonials es regeixen per la legislació de caràcter patrimonial, per les normes de dret privat que li són pròpies i per la legislació hipotecària pertinent. Com a actes separables, la preparació i adjudicació dels contractes es regeixen per les normes que regulen la contractació de les corporacions locals. Aquesta dicotomia es manté en l'ordre jurisdiccional. La jurisdicció contenciosa administrativa seria la competent en els litigis que afecten la preparació i l'adjudicació dels contractes, i la jurisdicció civil en els litigis que afecten les matèries relatives als efectes, el compliment o l'extinció dels contractes privats.

La gestió dels béns patrimonials es pot efectuar mitjançant qualsevol negoci jurídic típic o atípic⁷ i garantint el principi de lliure concurrència, eludible en els supòsits previstos legalment.⁸

L'alienació de béns immobles patrimonials no es pot destinar a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals.⁹

L'alienació i gravamen dels béns patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa, tot i que la llei prioritza el concurs.¹⁰

Quadre 2. Formes d'alienació o gravamen dels béns patrimonials



⁷ Art. 106.1 de la LPAP.

⁸ Art. 107.1 de la LPAP i 209 2.c del TRLMRLC.

⁹ Art. 209.4 del TRLMRLC.

¹⁰ Art. 209.2ª del TRLMRLC.

La permuta de béns patrimonials, regulada en l'article 210 del TRLMRLC, requereix que en l'expedient s'acrediti la necessitat o la conveniència d'efectuar-la¹¹ i l'equivalència de valors entre els béns. No obstant això, es pot fer també si la diferència de valors entre els béns no excedeix el 100 % del valor més baix i si s'estableix la compensació econòmica pertinent quan la diferència és en perjudici del bé de l'ens local. Si la diferència de valors és més elevada, es pot procedir a la permuta, amb informe previ del departament competent en matèria d'Administració local¹² que, en cas de ser desfavorable, únicament es podrà portar-la a terme si s'aprova en el Ple amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació local.

Tota adquisició o alienació de béns immobles i drets reals que afectin el patrimoni municipal s'ha de formalitzar en escriptura pública, o en els documents administratius o judicials quan siguin títol suficient per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat, com és el cas, per exemple, de les expropiacions, els projectes de reparcel·lació o els procediments judicials d'execució, entre altres. La inscripció de tots els béns i drets siguin demaniais o patrimonials en el Registre de la Propietat està justificada en l'obligació de totes les administracions públiques de protegir i defensar el seu patrimoni (art. 36 i 28 LPAP). En el cas dels contractes d'arrendament, la inscripció serà potestativa.

La Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, preveu la difusió de la informació de l'activitat contractual. Els perfils del contractant dels òrgans de contractació de totes les administracions públiques de Catalunya i del seu respectiu sector públic han d'allotjar-se de manera obligatòria en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya. En compliment del que disposa l'article 347.3 LCSP, la informació publicada en aquesta plataforma, relativa a la convocatòria de totes les licitacions i els seus resultats, es publica en la Plataforma de Contractació del Sector Públic estatal.

¹¹ La jurisprudència exigeix la justificació de la necessitat i l'interès públic de la permuta pel fet de ser una excepció a la regla de la concurrència pública (STS 24 d'abril de 2001, STS 15 de juny de 2002, STS 18 d'octubre de 2012):

«1) La subasta pública es la regla general en la enajenación de los inmuebles de los Entes locales, según resulta de lo establecido en el art. 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales –RBEL– (aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio); y en términos parecidos se pronuncia el art. 168, citado por la sentencia recurrida, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril) –TR/LS 1976.

»2) El significado de esa regla va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución –CE–. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrència que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes.

»3) Es en el marco de la idea anterior como ha de ser interpretado el apartado 2 del art. 112 del RBEL.

»Ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no solo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquella (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad.

»Y esto último lo que exigirá, a su vez, será dejar constancia: de los intereses o necesidades públicas de cuya atención se trata; de las razones por las que para dicha atención son más convenientes que otros los bienes que se pretenden adquirir por permuta; y de la causa por la que tales bienes han de ser adquiridos por permuta y no por otros medios.../...».

¹² Actualment la Direcció General d'Administració Local depèn del Departament de la Presidència.

1.3. Els patrimonis públics del sòl. Antecedents

El patrimoni públic del sòl (PPS) és un instrument per intervenir en el mercat del sòl, obtenir reserves de sòl, facilitar l'execució del planejament territorial o urbanístic i poder incidir en la política d'habitatge. Aquesta figura forma part del marc jurídic estatal des de l'any 1955 quan es va instaurar com a obligació per a determinats municipis, amb la finalitat de prevenir, canalitzar, desenvolupar l'expansió urbana de poblacions i facilitar els plans d'ordenació urbana.

De llavors ençà, la figura del patrimoni públic del sòl va ser recollida en les successives normes estatals i autonòmiques com un patrimoni separat, amb una vocació de retroalimentació i un caràcter finalista dels recursos que estan dirigits a complir unes finalitats d'interès públic, principalment la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o a altres fins socials que es detallaran més endavant.¹³ Per això, els béns que integren el PPS tenen un règim jurídic diferent de la resta de béns patrimonials.

Actualment, els trets bàsics del PPS estan regulats en la Llei estatal de sòl (art. 51 i 52 TRLSRU) i en la normativa urbanística (principalment en els art. 160 a 170 TRLUC i art. 222 a 225 RLUC). La Llei d'urbanisme regula la constitució del PPSH tant de la Generalitat –que l'ha de constituir per mitjà de l'Institut Català del Sòl– com dels ajuntaments (PPSH).

¹³ La STS de 2/11/1995 en FD 8º ja remarcava les característiques diferencials d'aquest patrimoni separat:

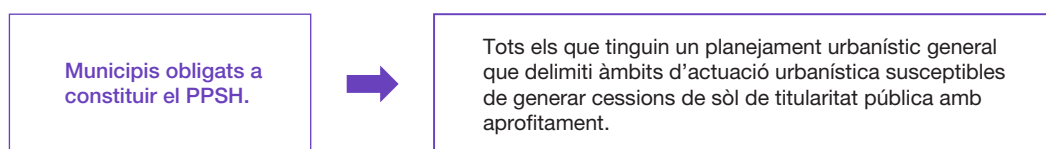
«El Patrimonio Municipal del Suelo fue regulado en la Ley del Suelo de 1956 como un conjunto de bienes de que las Corporaciones se pueden servir “para regular el precio en el mercado de solares” (Exposición de Motivos), con la finalidad de “prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones”. Este conjunto de bienes tiene una característica especial, a saber, que su finalidad específica se realiza mediante la circulación propia del tráfico jurídico pero sin disminución o merma del propio Patrimonio, toda vez que el producto de las enajenaciones de los bienes de este habrá de destinarse a la conservación y ampliación del propio Patrimonio (Art. 93 del T.R.L.S.). Por ello se ha podido decir que “las dotaciones económicas que se pongan a disposición del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un fondo rotatorio de realimentación continua, por aplicaciones sucesivas al mismo fin, de dicho Patrimonio, lo que constituye una técnica visible de potenciación financiera”. En definitiva, se ha venido así aceptando pacíficamente que el Patrimonio Municipal del Suelo constituye un “patrimonio separado” (lo que hoy está ya expresamente dicho en el artículo 276-2 del nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992). La Ley ha querido y quiere que el Patrimonio Municipal del Suelo funcione como un patrimonio separado, es decir, como un conjunto de bienes afectos al cumplimiento de un fin determinado, fin que aquí no es cualquiera de los que las Corporaciones han de perseguir según la legislación de régimen local (artículos 25 y 26 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de Abril de 1985), sino el específico y concreto de “prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones” (artículo 89-2 del Texto Refundido de 9 de Abril de 1976), y ha querido y quiere expresamente, con una claridad elogiabile, que el producto de las enajenaciones de terrenos del Patrimonio se destinen no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo». (Artículo 93, ya citado.)

2. Municipis que han de constituir el patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH)

2.1. La constitució del PPSH

Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir el seu patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH) diferenciant, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns i drets que l'integren, tal com determinen els articles 163 i 164 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. Aquest patrimoni diferenciat s'ha de destinar de forma preceptiva a unes finalitats determinades d'interès general.

Quadre 3. Municipis obligats a constituir el PPSH



La constitució del PPSH s'ha d'aprovar en el marc d'un acord de Ple municipal. En els supòsits en què és obligatòria la seva constitució, el fet de no haver-la formalitzat no exonera del deure de destinar els béns i drets a les finalitats que imposa la legislació urbanística. Per altra banda, els ajuntaments que no hi estan legalment obligats, també poden constituir-lo voluntàriament, si així ho acorden.

L'obligació de constituir el PPSH i els requeriments relatius a les possibles destinacions dels recursos afectes, com també els procediments per fer-ne la cessió o l'alienació, es formulen amb independència de l'adaptació o no del planejament urbanístic municipal al marc legal urbanístic derivat del TRLUC i del RLUC.¹⁴

¹⁴ STSJ de 23 de març de 2007. Recurs 1054/2003. FD 4º.

Una gran majoria dels ajuntaments de Catalunya tenen béns que integren el PPSH, tot i que encara hi ha un gran nombre de municipis que no l'han formalitzat malgrat que, d'acord amb la normativa, ho haurien d'haver fet.¹⁵

Tanmateix, cal tenir en compte que encara que no s'hagi procedit formalment a la constitució del PPSH, el règim que estableix la Llei d'urbanisme i el Reglament s'aplica als béns que l'integren.¹⁶

2.2. Els deures relatius a la gestió

El règim jurídic del PPSH s'omple de contingut principalment mitjançant el text refós de la Llei d'urbanisme, el Reglament de la Llei d'urbanisme i també per mitjà de la legislació de règim local, a través del Reglament del patrimoni dels ens locals.

Els ajuntaments,¹⁷ a fi d'incrementar el PPSH, poden delimitar àrees de sòl per tal d'adquirir béns i drets determinats que hi són compresos amb la finalitat d'integrar-los en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i destinar-los a qualsevol de les finalitats admeses. Per a l'adquisició d'aquests béns es pot optar pel sistema d'expropiació forçosa o per l'exercici del dret real de tanteig que es constitueix respecte de les transmissions oneroses.

Per fer més transparent la gestió del PPSH, es regula el deure d'actualització permanent de l'inventari dels béns i els drets que l'integren, així com el seu balanç de situació i, en alguns casos, la seva inscripció en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

El Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, incorpora, per poder alienar un bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, l'exigència que aquest estigui inventariat adequadament i, si escau, l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. Aquesta norma estableix una regulació més estricta per als municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, ja que els obliga a l'aprovació anual de l'inventari i balanç de situació i a trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) per a la seva inscripció. La manca de presentació dins el termini que s'estableix i mentre no s'hi inscriguin impedeix l'alienació dels béns i els drets patrimonials¹⁸ (vegeu capítol 7 d'aquesta Guia).

¹⁵ Memòria del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge en tramitació per la Generalitat de Catalunya.

¹⁶ Article 220.2 del RLU.

¹⁷ Són administracions competents per aprovar separatament els projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge les que ho siguin per constituir aquest patrimoni (art. 159.3 TRLUC modificat pel DL 27/2019).

¹⁸ La disposició addicional quarta del Decret llei 17/2019 estableix que, dins el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, s'ha de trametre al Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) l'inventari de béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge per a la seva inscripció, així com el seu balanç de situació. La manca de presentació dins el termini i mentre no s'hi inscriguin impedeix l'alienació dels béns i els drets patrimonials del PPSH.

Així mateix, per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat i servir de base per mobilitzar els PPSH, es preveu la subscripció obligatòria dels programes d'actuació concertada (PAC) per als municipis de més de 50.000 habitants, així com els compresos en l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que detallin les línies d'actuació principals per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, i han de servir de base per mobilitzar els PPSH.¹⁹ També es preveu de forma voluntària per a la resta de municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada.

¹⁹ La disposició addicional cinquena del Decret llei 17/2019 preveu el contingut dels programes d'actuació concertada així com els terminis de subscripció d'aquests.

3. Béns que integren el patrimoni públic de sòl i habitatge

El PPSH està integrat pels béns o recursos patrimonials i recursos econòmics que determina la normativa. Els béns demaniaus resten exclosos del PPSH.

Queden afectes al PPSH els recursos patrimonials (terrenys o altres béns immobles) dels ajuntaments procedents de:

- L'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable (art. 163.2 TRLUC i art. 223.1.a RLUC).
- Els béns obtinguts per expropiació urbanística, per exercici dels drets de tanteig i retracte urbanístic i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic (art. 223.1.a RLUC).
- Les finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat per causes urbanístiques (art. 110.1.e) primer i 110.2 TRLUC).
- Les finques expropiades en àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge i per a terrenys destinats a habitatge de protecció pública, si ho determina el planejament (art.110.1.c i 172 TRLUC i art. 223.1c) RLUC).
- Les finques que s'adquireixin amb recursos derivats de la gestió o alienació de béns integrants del PPSH o mitjançant permuta, sempre que no afectin el domini públic (art. 223.1.b RLUC).

Els ajuntaments poden augmentar de manera voluntària el volum del PPSH amb recursos no afectes, com ara terrenys inclosos en qualsevol classe de sòl o altres béns immobles de caràcter patrimonial, adquirits per qualsevol títol (art. 223.1.c RLUC).

En sentit contrari, no queden obligatòriament afectes al PPSH recursos d'una altra procedència, com per exemple:

- Habitatges municipals.
- Cessions d'aprofitament diferents de les ordinàries i la constitució de les quals estigui justificada per motius diferents dels del PPSH.
- Patrimoni adquirit per compra o per permuta amb recursos no afectes al PPSH.
- Donacions, si no són finalistes.

Pel que fa als recursos de naturalesa monetària, queden afectes al PPSH i a les seves finalitats o aplicacions quan són:

- Ingressos procedents de l'alienació de béns del PPSH (223.2.*b* RLUC).
- Ingressos de la gestió dels béns del PPSH (art. 164.2 TRLUC i art. 223.2.*b*).
- Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de Solars sense Edificar (art. 185 TRLUC i art. 223.2.*d* RLUC).
- Import dels ingressos obtinguts de les multes que imposin en l'exercici de la potestat sancionadora que estableix la Llei d'urbanisme (art. 223 TRLUC).²⁰
- Ingressos procedents de materialitzar (substitució) l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, totalment o parcialment en diners (art. 223.2.*b* RLUC).
- Crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part del PPSH (art. 223.2.*a* RLUC).

Queden afectes al PPSH els recursos en funció del seu origen i no pas del moment en què s'hagin incorporat al patrimoni municipal. Per tant, en el moment de constituir el PPSH, no solament hi quedaran afectes, per exemple, els sòls d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria obtinguts amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, o de la Llei 10/2004, de 24 de desembre que modifica la norma anterior, sinó tots els sòls d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, amb independència de la data en què es van obtenir i del seu ús urbanístic.

El PPSH es configura com un instrument dinàmic en constant desenvolupament i que s'ha d'actualitzar permanentment per tal de reflectir-hi les altes i les baixes portades a terme al llarg del temps (vegeu capítol 7 d'aquesta Guia).

L'afectació d'un recurs al PPSH només desapareix quan la seva alienació o aplicació dona lloc a un bé no afecte. Aleshores, es pot trencar la cadena de realimentació del PPSH (art. 164.2 TRLUC). Per exemple, un terreny afecte (bé patrimonial) es pot alienar i destinar-ne el rendiment a finançar una infraestructura que, probablement, passarà a ser un bé de domini públic i no afecte al PPSH.

²⁰ No s'inclouen les multes coercitives atès que no tenen caràcter sancionador (art. 103 LPACAP).

Quadre 4. Béns que integren el PPSH en funció de la seva naturalesa

Naturalesa dels béns que integren el PMSH	Béns immobles	Obligatòries	<ul style="list-style-type: none"> • Sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta (art. 163.2 TRLUC i art. 223.1.a RLUC). • Béns obtinguts per expropiació urbanística, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic (art. 223.1.a RLUC). • Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat (art. 110.1.e primer i 110.2 TRLUC). • Finques que s'adquireixin amb recursos derivats de la gestió o alienació de béns integrants del PMSH o mitjançant permuta, sempre que no afectin el domini públic (art. 223.1.b RLUC).
		Voluntàries	<ul style="list-style-type: none"> • Finques expropiades per a l'ampliació o constitució del PMSH (art.110.1.c TRLUC). • Els immobles, adquirits per qualsevol títol, que l'ajuntament acordi incorporar al PMSH (art. 223.1.c RLUC).
	Recursos monetaris	<ul style="list-style-type: none"> • Ingressos procedents de l'alienació de béns del PMSH (223.2.b RLUC). • Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de Solars sense Edificar (art. 185 TRLUC i art. 223.2.d RLUC). • Import dels ingressos obtinguts de les multes que imposin en l'exercici de la potestat sancionadora que estableix la Llei d'urbanisme (art. 223 TRLUC). • Ingressos de la gestió dels béns del PMSH (art. 164.2 TRLUC i art. 223.2.b RLUC). • Ingressos procedents de materialitzar (substitució) l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, totalment o parcialment en diners (art. 223.2.b RLUC). • Crèdits que tenen com a garantia hipotecària els béns que formen part del PMSH (art. 223.2.a RLUC). 	

4. Destinació dels béns afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge

El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSTRU), configura el patrimoni públic de sòl com un patrimoni separat que es crea amb la finalitat de regular el mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística. Aquesta llei regula, en l'article 51.2, el principi de retroalimentació: els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren o la substitució per diners de les cessions obligatòries de l'aprofitament urbanístic s'han de destinar a la conservació, administració i ampliació d'aquest patrimoni.²¹

Quant a la seva destinació, el TRLSTRU, en l'article 52 apartat 1,²² estableix que aquests béns i recursos s'han de destinar a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

També es poden destinar a altres usos d'interès social si així ho preveu la normativa urbanística i d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística i sempre que les finalitats siguin urbanístiques, de protecció o millora d'espais naturals o dels béns immobles del patrimoni cultural, o de caràcter socioeconòmic per atendre les necessitats que requereixi el caràcter integrat d'operacions de regeneració urbana.

En desenvolupament de la normativa abans esmentada i en virtut de les competències exclusives que té atribuïdes la Generalitat de Catalunya, el TRLUC estableix que els recursos afectes al PPSH s'han de destinar, d'acord amb l'article 160.5, a les finalitats genèriques següents:

²¹ STS de 3 de juliol de 2008. FD 5: «Nos hallamos frente a una cuestión ampliamente tratada por este Tribunal en múltiples sentencias como recuerda la STS de 7 de noviembre de 2005, recurso de casación 7053/2002. Así en la de 7 de noviembre de 2002, recurso de casación 10703/1998, se citan los pronunciamientos anteriores de 2 de noviembre de 1995, 14 de junio de 2000, 25 de octubre de 2001, 31 de octubre de 2001, 2 de noviembre de 2001, 29 de noviembre de 2001 y 27 de junio de 2002 invocadas por la parte recurrida, respecto a la "imposibilidad de que los Ayuntamientos conviertan el Patrimonio Municipal del Suelo en fuente de financiación de cualesquiera necesidades municipales".../... Por ello se ha podido decir que "las dotaciones económicas que se pongan a disposición del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un fondo rotatorio de realimentación continua, por aplicaciones sucesivas al mismo fin de dicho Patrimonio, lo que constituye una técnica visible de potenciación financiera"».

²² L'article 51 i els apartats 1 i 2 de l'article 52 tenen el caràcter de bases de la planificació general de l'activitat econòmica, en l'exercici de la competència reservada al legislador estatal en l'article 149.1.13ª de la Constitució espanyola, i això sens perjudici de les competències exclusives que tinguin atribuïdes les comunitats autònomes sobre el sòl i l'urbanisme i del fet que la Generalitat de Catalunya tingui assumida aquesta competència i hagi legislat sobre la matèria.

- a) Preveure, posar en funcionament i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

La gestió i, si escau, la transmissió d'aquests recursos que integren el PPSH s'ha d'adequar a aquestes finalitats generals²³ i en particular a les que determina l'article 224.2 del RLUC que desplega aquest article 160.5 del TRLUC, definint amb un notable nivell de detall i abast les destinacions a les quals es poden aplicar els recursos econòmics i béns afectes al PPSH:

- a) Adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatge, i promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatge.
- b) Conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels béns afectes al PPSH.
- c) Adquisició de terrenys o altres béns immobles per incorporar-los al PPSH.
- d) Obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes.
- e) Operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació i millora del patrimoni arquitectònic, remodelació urbana i conservació i millora del medi rural i natural.
- f) Desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides, d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i amb la legislació sectorial.
- g) Amb caràcter excepcional, altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 160.5 del TRLUC i estiguin previstes en els plans urbanístics.

Cal tenir en compte, pel que fa als béns, que aquests hauran de ser destinats als usos que corresponguin d'acord amb llur classificació i qualificació urbanística segons l'article 224.1 del RLUC.

Els recursos afectes al PPSH poden ser destinats a qualsevol de les finalitats genèriques descrites anteriorment o bé a la finalitat específica següent:

El DL 17/2019 ha establert que en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada on l'ajuntament adjudicatari té l'obligació de construir els habitatges de protecció pública. Tanmateix, si l'Administració no disposa de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, aquest emplaçament pot ser parcial, amb la finalitat específica de destinar els in-

²³ Art. 160.6 del TRLUC.

gressos obtinguts de l'alienació del sòl ubicat fora de la reserva a la construcció dels esmentats habitatges de protecció pública.²⁴

La part de la cessió de sòl obligatòria i gratuïta emplaçada fora de la reserva destinada a construir els habitatges de protecció pública s'integra en el PPSH amb la finalitat de destinar els ingressos obtinguts de la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits, quan l'ajuntament adjudicatari no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges (art. 46.2 c) TRLUC). Així mateix, cal tenir en compte la destinació que preveu l'art. 46.2 b) TRLUC.

El sòl emplaçat en la reserva a què fa referència el paràgraf anterior, destinat a l'ús d'habitatge de protecció pública, ha de romandre en el PPSH de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació (art. 46.3 TRLUC), però està facultada per poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys, amb determinades excepcions en les quals es pot alienar (vegeu apartat 5.3. d'aquesta Guia). La disposició transitòria vuitena del DL 17/2019 estableix l'aplicació de les regles de l'article 46.3 del TRLUC als terrenys del PPSH adjudicats gratuïtament en l'execució d'una actuació urbanística efectuada abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

Els habitatges de protecció pública construïts s'hauran de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl.²⁵

Cal tenir en compte que l'article 79 LDH, modificat pel DL 17/2019, estableix que la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial romandrà mentre aquests habitatges estiguin integrats en un PPSH.

Hi ha, però, algunes excepcions a les destinacions generals de l'article 160.5:

1. Els béns immobles que integren els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es poden lliurar com a contraprestació en concepte de pagament d'operacions vinculades a les finalitats del PPSH, per retribuir els contractistes d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic (art. 160.5 bis TRLUC).²⁶
2. En les àrees residencials estratègiques la Llei d'urbanisme possibilita,²⁷ en sòl urbà no consolidat, incrementar el percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió de sòl fins al 15 % de l'aprofitament de l'àrea, i es pot establir que el producte obtingut de l'alienació d'aquest sòl es destini, totalment o parcialment, a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos (art. 56.5.c TRLUC).
3. La Llei 3/2009, de regularització i millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics, introdueix una altra excepció a l'article 7.6 que estableix el deure dels propieta-

²⁴ En relació amb l'article 46.2.c) del TRLUC.

²⁵ En relació amb l'article 46.3 i 4 del TRLUC.

²⁶ Afegit per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. L'art. 160.5 bis del TRLUC preveu que es puguin especificar per reglament les actuacions esmentades i els termes en què és possible retribuir els contractistes amb béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, però encara no ha estat aprovat.

²⁷ Art. 157 del TRLUC.

ris de sòl integrat en urbanitzacions objecte de regularització i classificat com a sòl urbà no consolidat o com a sòl urbanitzable delimitat, a cedir a l'Administració actuant, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl urbanitzat corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector o polígon d'actuació que estableix la legislació urbanística. En aquest cas, l'import obtingut de l'alienació del sòl de cessió, o el seu equivalent econòmic, es pot destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins l'àmbit d'actuació o el cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar servei a aquest àmbit.

Atès el principi d'autonomia municipal, és competència de l'ajuntament decidir-ne l'aplicació concreta, en funció del ventall de supòsits legalment admesos i del criteri d'oportunitat. La legislació urbanística vigent ofereix als ajuntaments instruments per justificar destinacions i prioritats (POUM, PAUM, agenda, memòria social, pla local d'habitatge), a banda que cada operació concreta cal que s'ajusti als preceptes del TRLMRLC i del RPEL.

Cal justificar-ne sempre l'aplicació.²⁸ Només n'estan vedades aplicacions amb finalitats diferents de les previstes en l'article 160.5 del TRLUC i en l'article 224.2 del RLUC i les expressament prohibides per la legislació vigent. Per exemple, és possible la compra d'un immoble per destinar-lo a HPO o la inversió en infraestructures necessàries per fer possible l'expansió o la remodelació urbana.

Els sòls obtinguts com a excessos d'aprofitament o mitjançant conveni urbanístic diferents del de cessió obligatòria i que, voluntàriament, l'ajuntament afecti el PPSH poden ser aplicats a qualsevol dels supòsits de l'article 160.5 del TRLUC i de l'article 224.2 del RLUC.

Tota transmissió de béns afectes al PPSH motivada per algun dels supòsits previstos en els articles 160.5 del TRLUC i 224.2 del RLUC s'ha de materialitzar a un preu igual o superior al de la seva valoració (art. 166.1 TRLUC). Només es poden alienar per sota de la seva valoració o cedir gratuïtament en els supòsits previstos legalment, que s'analitzaran en el capítol següent.²⁹

Els ingressos obtinguts de l'alienació (per exemple, de la venda d'una parcel·la industrial) i de la gestió o explotació (per exemple, l'arrendament d'un solar o immoble) dels béns del PPSH queden afectes a aquest patrimoni, de manera que serveixen per conservar-lo, administrar-lo³⁰ i ampliar-lo,³¹ per tal d'assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5.

²⁸ STS de 9 d'abril de 2007. La justificació de la destinació admesa legalment és condició per a la validesa de l'alienació d'un bé del patrimoni públic del sòl.

²⁹ Art. 225 del RLUC i 166 del TRLUC. S'analitza en el capítol «4. Procediment per a la transmissió de béns afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge».

³⁰ Aquesta última possibilitat d'utilització va ser incorporada pel legislador per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

³¹ Art. 164.2 del TRLUC.

No obstant això, alguna de les aplicacions de l'article 160.5 del TRLUC i de l'article 224.2 del RLUC (per exemple, l'obtenció o la construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública) pot donar lloc a una disminució del volum del PPSH i a un increment del patrimoni general (béns de domini públic) de l'ajuntament.

Malgrat que no es pot considerar pròpiament com una destinació, sinó una utilització com a avançament, de forma excepcional l'article 52.5 del TRLSRU permet que els municipis puguin utilitzar aquest patrimoni per reduir el deute comercial i financer de l'ajuntament sempre que es compleixin tots i cadascun dels requisits següents:

- a) Haver aprovat el pressupost de l'entitat local de l'any actual i haver liquidat els dels exercicis anteriors.
- b) Tenir el registre del patrimoni municipal del sòl correctament actualitzat.
- c) Que el pressupost municipal tingui correctament comptabilitzades les partides del patrimoni municipal del sòl.
- d) Que hi hagi un acord del Ple de la corporació local en què es justifiqui que no cal dedicar aquestes quantitats a les finalitats pròpies del patrimoni públic del sòl i que es destinen a la reducció del deute de la corporació local, i en què s'indiqui la manera en què se'n farà la devolució.
- e) Que s'hagi obtingut l'autorització prèvia de l'òrgan que exerceixi la tutela financera.

Si s'utilitza aquest patrimoni per a la reducció del deute municipal, aquest ha de ser reposat i retornat al PPSH en un termini màxim de deu anys, mitjançant els ingressos corrents dels anys següents.

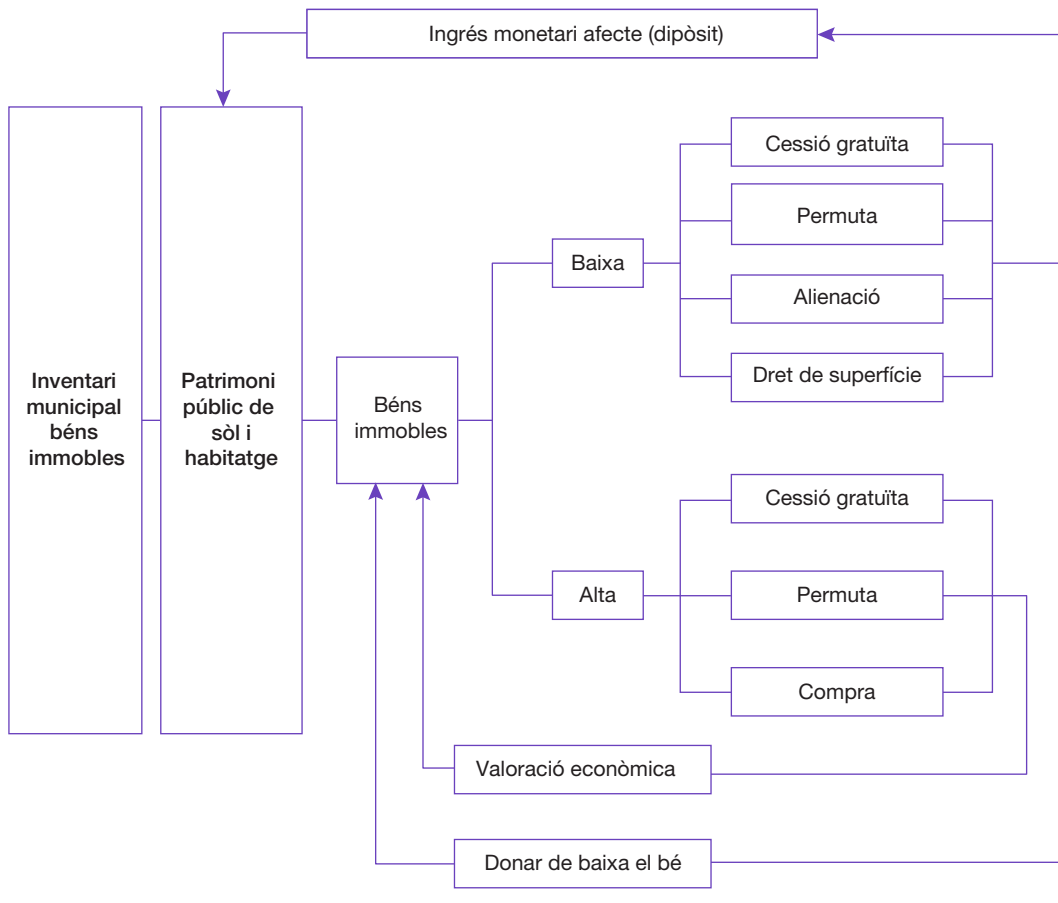
I també poden aplicar-se recursos del PPSH a cobrir les despeses necessàries per a l'obtenció d'un sòl, sempre que aquest sòl s'incorpori al PPSH (despeses com ara càrregues urbanístiques), o també poden aplicar-se a la conservació i rehabilitació dels mateixos béns del PPSH (art. 224.2 RLUC). Vegeu quadres 5 i 6.

Quadre 5. Finalitats del PPSH

Finalitats del PMSH
<p>Genèriques (art. 160.5 TRLUC):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Preveure, posar en funcionament i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida. • Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat. • Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics. • Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
Destinacions dels béns i recursos monetaris del PMSH
<ul style="list-style-type: none"> • Art. 46 2 b TRLUC. Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en 1 o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació, o subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge. • Art. 46 2 c TRLUC. Els ingressos obtinguts de l'alienació de la part de la cessió de sòl obligatòria i gratuïta emplaçada fora de la reserva HPP, en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, s'han de destinar a la construcció dels esmentats habitatges. I art. 46 2 c en relació amb 46.4 TRLUC), pel que fa a cessions obligatòries d'aprofitament en actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública: Construcció d'HPP. • Art. 224.1 RLUC. Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han de ser destinats als usos que corresponguin d'acord amb llur classificació i qualificació urbanística. • Art. 224.2 RLUC. Recursos econòmics: <ol style="list-style-type: none"> 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 altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació en 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 altra legislació sectorial. g) Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 16.5 del TRLUC i estiguin previstes en els plans urbanístics. • Art. 164.2 TRLUC. Ingressos d'alienació i gestió: Conservar, administrar i ampliar el PMSH per assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5. • Art. 157 i 56.5.c TRLUC. Producte d'alienació del sòl: Costejar la construcció dels equipaments previstos en els ARE en cas d'increment del deure de cessió en sòl urbà no consolidat. • Art. 7.6 Llei 3/2009, de regularització i millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics: L'import obtingut de l'alienació del sòl urbanitzat corresponent a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant, o el seu equivalent econòmic, es pot destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins l'àmbit d'actuació o el cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar servei a aquest àmbit.

- Art. 160.5 bis TRLUC, els immobles que integren els PPSH es poden lliurar com a contraprestació en concepte de pagament d'operacions vinculades a les finalitats del PPSH, per retribuir els contractistes d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.
- Art. 52.5 RDL 7/2015 TRLSRU:
Estableix excepcionalment que els municipis que compleixin els requisits puguin destinar aquest patrimoni a reduir el deute comercial i financer de l'ajuntament.

Quadre 6. Fluxos del PPSH. Destinació dels béns immobles i recursos afectes al PPSH



5. Procediment per a la transmissió de béns afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge

La transmissió de béns dels patrimonis municipals de sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la normativa urbanística i la legislació aplicable sobre el patrimoni de les administracions públiques.

Cal tenir en compte que la major part dels recursos del PPSH són de naturalesa immobiliària.

Les modalitats de transmissió són, amb caràcter general, les següents:

- cessió gratuïta (excepcionalment), per concurs o per adjudicació directa,
- alienació per concurs o adjudicació directa,
- constitució del dret de superfície, oneros o gratuït per concurs o per adjudicació directa.

Com a norma general, la transmissió d'aquests béns s'efectua amb caràcter oneros, per un preu igual o superior al que resulta de llur valoració i per concurs públic (art. 166 TRLUC i 225.1 RLUC). Excepcionalment, respecte d'uns beneficiaris i unes finalitats concretes, aquestes transmissions podran realitzar-se de forma directa, de manera gratuïta o per un preu inferior al resultant de la valoració (art. 167 TRLUC i art. 17.7 LDH).

Els béns transmesos, en plena propietat o la constitució del dret de superfície, s'han de destinar a la finalitat establerta dins dels terminis fixats. El compliment d'aquestes obligacions –finalitat, termini i, en el seu cas, les altres condicions que l'entitat transmetent consideri convenient–, s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte i fer-se constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat.³² També s'ha de fer constar l'obligació de l'adquirent a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes entre vius llevat que l'Administració o entitat transmetent ho autoritzi.

Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per destinar els béns a la finalitat estipulada, 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 indemnitza-

³² Art. 170 del TRLUC.

cions o penalitzacions que, si escau, l'Administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. També s'ha de recollir expressament en l'escriptura de transmissió, 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 en les circumstàncies a què fa referència l'art. 97.2.a del TRLUC.³³

A banda de les prescripcions legals contingudes en el TRLUC, el RLUC i la LDH, tota cessió o alienació s'ha d'ajustar al que determinin amb caràcter general les normes que regulen la contractació, les competències i el patrimoni dels ens locals (LCSP, LPAP, LMRLC i RPEL).

Abans de tot cal tenir en compte, d'una banda, la modificació introduïda pel DL 17/2019 i la Llei 5/2020, en l'article 46.3 i 4 del TRLUC, relativa al sòl d'aprofitament urbanístic emplaçat en la reserva destinada a l'ús d'habitatge de protecció pública, que ha de romandre en el PPSH mentre el planejament urbanístic mantingui la destinació d'habitatge de protecció pública, sense perjudici de poder constituir un dret de superfície que, per tant, tindrà caràcter general i preferent i, de forma excepcional i residual, en determinats supòsits, es podrà procedir a l'alienació, com es veurà més endavant.

D'altra banda, un altre aspecte important i que també s'ha anat apuntant en els apartats anteriors d'aquesta Guia és el fet que el DL 17/2019 va incorporar una condició a l'alienació de béns i drets patrimonials del PPSH. Aquesta limitació cal entendre que és extensiva a qualsevol altra forma de transmissió o gravamen com ara el dret de superfície o cessió gratuïta. Així, per poder-los alienar (transmetre), han d'estar inventariats adequadament i, a més, en el cas dels municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, s'exigeix la inscripció d'aquest inventari en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. La Disposició addicional quarta del DL 17/2019 dona un termini d'un any des de la seva entrada en vigor per complir amb aquesta obligació i estableix que la manca de presentació de l'inventari i el balanç de situació dins del termini esmentat impedeix l'alienació dels béns i drets patrimonials.

Les modalitats de transmissió dels béns del PPSH s'exposen en l'ordre que presenta el TRLUC.

5.1. Cessió gratuïta

Tot i que la regla general és la transmissió dels béns del PPSH amb caràcter oneros, per un preu igual o superior al resultant de llur valoració,³⁴ excepcionalment, les administracions públiques poden cedir-los gratuïtament condicionats al compliment de determinats requisits i en els supòsits enumerats a la llei en funció de la seva destinació i destinatari.

³³ Art. 170.2 del TRLUC.

³⁴ Art. 166.1 del TRLUC i 225.1 del RLUC.

Destinació

L'article 167.1 del TRLUC estableix que totes les cessions d'immobles a títol gratuït es condicionen al fet que aquests béns siguin efectivament destinats a:

- Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social.
- Atendre finalitats d'equipament comunitari.
- Generar activitat econòmica en àrees deprimides.³⁵
- Gestionar les reserves determinades per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

En el mateix sentit, l'article 17.7 de la LDH preveu les cessions gratuïtes de béns afectes al PPSH amb la finalitat d'atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials³⁶ quan els receptors siguin els promotors socials als quals fa referència l'article 51.2. *a i b* de l'esmentada llei.³⁷

Destinatari

Els articles 212 de la LMRLC i 49.1 del RPEL estableixen que els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials a altres administracions o entitats públiques o a entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o d'interès social, sempre que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local.

L'article 167.1 del TRLUC determina que altres administracions o entitats públiques o les entitats privades sense ànim de lucre poden ser destinatàries de cessions gratuïtes dels béns del PPSH, amb la finalitat d'atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per generar activitat econòmica en àrees deprimides o per formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Aquestes cessions es poden adjudicar de forma directa si es fan a favor d'una altra Administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent (art. 168.1 TRLUC).

³⁵ La Sentència 17/2016, de 4 de febrer de 2016, del Tribunal Constitucional en el recurs d'inconstitucionalitat 6777-2012, matisa aquesta possibilitat. De conformitat amb aquesta sentència el precepte s'ha d'interpretar en consonància amb l'article 52.1 del TRLSRU, en el sentit que aquesta motivació econòmica s'ha de justificar dins d'una operació de caràcter integrat de regeneració urbana al qual es refereix l'article 2.1 de l'esmentat TRLSRU, en la necessitat d'atendre les necessitats socials, ambientals i econòmiques que requereixen una estratègia unitària.

³⁶ L'article 74 de la LDH considera habitatges destinats a polítiques socials, en connexió amb l'objectiu de solidaritat urbana, tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

³⁷ Cal tenir en compte que l'article 83.2 de la LDH estableix: «En sòl que s'hagi obtingut gratuïtament o que s'hagi obtingut sense cost en virtut d'una subvenció pública per a l'adquisició, les promocions d'habitatges amb protecció oficial poden tenir un preu específic que tingui en compte estrictament el cost de l'edificació i la gestió». És convenient, doncs, que l'acord de cessió gratuïta inclogui els termes en els quals la gratuïtat es traslladi a un preu menor per al destinatari final.

Quan els béns es destinin a atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials, els beneficiaris també poden ser els promotors socials d'habitatge, en els termes fixats en l'article 51.2 *a* i *b* de la LDH:

«– L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.

»– Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos.»

Caldrà, en tot cas, que en els estatuts d'aquestes entitats figuri aquesta activitat, i en el cas de les cooperatives d'habitatges, que la finalitat no lucrativa s'estableixi en els seus estatuts socials, i complir els requisits de l'article 144 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

Requisits procedimentals

Com a norma general, les cessions gratuïtes requereixen un concurs públic amb les limitacions que es deriven per raó de la destinació del bé, en el qual s'ha de garantir els principis de publicitat i igualtat. Excepcionalment, en els supòsits regulats per la Llei d'urbanisme i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge (art. 166.2 i 168 TRLUC, 225.1 RLUC i 17.7 LDH) es pot adjudicar directament.

L'òrgan competent per acordar la cessió gratuïta dels béns, o l'alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha d'analitzar l'oportunitat i conveniència, ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per fer-la efectiva (167.2 TRLUC).

El procediment administratiu per materialitzar la cessió gratuïta de béns del PPSH el trobem regulat en l'article 49 del RPEL, l'article 211 i següent de la TRLMRLC, la disposició addicional segona i tercera de la LCSP i l'article 47 de la LRBRL.

Els tràmits són els següents:³⁸

- Expedient administratiu previ on consti:
 - Finalitat de la cessió.
 - Justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint, l'ajuntament, el domini o condomini dels béns, ni constituint sobre aquests cap dret real.

³⁸ La DGAL demana als ens locals la presentació d'altres documents i continguts específics a certificar en les diferents operacions patrimonials. Atès que la casuística pot ser molt diversa es recomana consultar-ho amb caràcter previ.

- Certificació del secretari o secretària on consti que els béns figuren en l'inventari aprovat per l'ajuntament amb l'esmentada qualificació jurídica.
- Dictamen tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l'ens local.
- Valoració econòmica dels béns.
- Inscripció dels béns en el Registre de la Propietat.
- Informació pública de l'expedient per un període mínim de trenta dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, abans que s'aprovi la cessió.
- Donar-ne compte al departament competent en matèria d'Administració local.³⁹
- Acord de cessió que, en el cas que el destinatari de la cessió gratuïta sigui una altra Administració o institució pública, sempre ha de ser pres pel Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres.
- Si el destinatari no és una altra Administració o institució pública, la competència per prendre l'acord és:
 - De l'alcalde (o president de l'entitat local) si el pressupost base de la licitació o valor estimat del bé no supera el 10 % dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de 3 milions d'euros. En el supòsit que aquests contractes es considerin com a administratius especials, segons la LCSP DA 2º apartat 1, la competència de l'alcalde arribaria fins a béns de valor inferior a 6.000.000 €.⁴⁰
 - Del Ple si el valor del bé supera els límits anteriors i en tot cas si els béns estan declarats de valor històric o artístic. Requereix un acord per majoria absoluta del nombre legal de membres si el valor supera el 20 % dels recursos ordinaris del pressupost (art. 47.2.m) LRBRL).
 - En els municipis de gran població als quals es refereix l'article 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada.
- L'acord de cessió gratuïta ha de determinar la finalitat concreta a la qual les entitats o institucions beneficiàries han de destinar els béns i fer constar expressament la reversió automàtica dels béns si no es destinen a l'ús previst en el termini fixat o deixen de ser-hi destinats (art. 167.2 TRLUC).

³⁹ Actualment la Direcció General d'Administració Local depèn del Departament de la Presidència.

⁴⁰ La DGAL i una part de la doctrina considera aquests contractes com a contractes administratius especials atès que els béns del PPSH es destinen a assolir una finalitat d'interès general.

Quadre 7. Cessió gratuïta

	Destinació	Destinatari	Requisits procedimentals	
			Procediment	Competència
Cessió gratuïta	<p>Finalitats generals de l'art. 167.1 TRLUC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social. • Atendre finalitats d'equipament comunitari. • Actuacions en àrees deprimides. • Gestionar reserves de SNU. 	<p>Art. 167.1 TRLUC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administracions o entitats públiques. • Entitats privades sense ànim de lucre. <p>Art. 168.1 TRLUC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altra Administració pública o una entitat urbanística especial que gestioni el PPSH corresponent. 	<p>Formes de la cessió:*</p> <p>Concurs</p> <p>o</p> <p>Adjudicació directa</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan l'import del pressupost base de la licitació o el valor estimat és < al 10 % del ROMM i < de 3 milions €. En cas que es consideri contracte administratiu especial, fins a 6 milions €. ** • Del Ple quan el valor del bé excedeix els límits anteriors o els béns estan declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor. • En els municipis de gran població les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local (DA 2 LCSP). • Acord de Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres: • Si el destinatari és una altra Administració o institució pública (Art. 47.2.ñ LBRL). • Si l'import supera el 20 % dels recursos ordinaris del pressupost (47.2.m LBRL).
	<p>Destinació específica de l'art. 17.7 LDH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atendre necessitats d'habitatge destinats a polítiques socials. 	<p>Promotors socials d'habitatge (art. 51.2 a i b LDH)</p> <p>a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.</p> <p>b) Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos.</p> <p>Caldrà, en tot cas, que en els estatuts d'aquestes entitats figuri aquesta activitat, i en el cas de les cooperatives d'habitatges, que la finalitat no lucrativa s'estableixi en els seus estatuts socials, i complir els requisits de l'article 144 de la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.</p>	<p>Tramitació:</p> <p>Art. 49 i seg. RPEL Art. 211 i seg. TRLMRLC Expedient administratiu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memòria amb la finalitat i justificació de la cessió. • Certificació del secretari. • Dictamen tècnic. • Valoració econòmica dels béns. • Informació pública de l'expedient per un període mínim de 30 dies. • Donar-ne compte al Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya. 	

* La resolució ha de concretar la destinació que justifica la cessió a la qual queda vinculat el bé, el termini per fer-la efectiva i la reversió del bé en cas de produir-se la condició resolutòria (art.167.2 TRLUC).

** La DGAL i una part de la doctrina entenen aquests contractes com a contractes administratius especials atès que els béns del PPSH es destinen a assolir una finalitat d'interès general.

5.2. Alienació a títol onerós

5.2.1. Alienació per concurs

La transmissió dels béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge es realitza, com a regla general, amb caràcter onerós, per preu igual o superior al resultant de llur valoració (art. 166.1 TRLUC i 225.1 RLUC).

L'art. 166.2 del TRLUC i l'art. 225.1 del RLUC estableixen que la regla general d'alienació del PPSH és el concurs públic, les bases del qual han de fixar el preu tipus de mercat dels immobles.

Destinació

Si l'alienació és a preu igual o superior a la valoració es pot destinar a qualsevol de les finalitats de l'article 160.5 del TRLUC.

Només es pot fixar un preu inferior a llur valoració quan el concurs determini la destinació dels terrenys a alguna de les finalitats establertes per l'article 167.1 del TRLUC, és a dir:

- Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social.
- Atendre finalitats d'equipament comunitari.
- Generar activitat econòmica en àrees deprimides –que s'ha de justificar dins d'una operació de caràcter integrat de regeneració urbana de conformitat amb la STC 17/2016, de 4 de febrer de 2016.
- Gestionar les reserves determinades per protegir o tutelar el sòl no urbanitzable.

Destinatari

Pot ser destinatari tothom que compleixi les bases del concurs públic.

En el cas de preu inferior a llur valoració, l'alienació ha d'efectuar-se a favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense afany de lucre respecte de les destinacions indicades en el paràgraf anterior.

La LDH indica en l'article 17.8 que es poden alienar béns afectes al PPSH mitjançant un concurs restringit adreçat als promotors socials als quals fa referència l'article 51.2 de la LDH, amb la finalitat d'atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials. En tot cas, aquest concurs ha de respectar les normes que regeixen la contractació de les administracions públiques.

Requisits procedimentals

Segons l'article 40 del RPEL i l'article 209 de la LMRLC, la tramitació a seguir és la següent:⁴¹

⁴¹ La DGAL demana als ens locals la presentació d'altres documents i continguts específics a certificar en les diferents operacions patrimonials. Atès que la casuística pot ser molt diversa es recomana consultar-ho amb caràcter previ.

- Determinació de la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si és necessari i inscriure'ls en el Registre de la Propietat, si no hi estan inscrits.
- Certificat del secretari o secretària de la corporació que acrediti que la finca figura inscrita en l'Inventari de Béns de la corporació i que integra el PPSH, i informe jurídic d'aquest sobre l'operació projectada.
- Valoració pericial del tècnic o tècnica local que acrediti l'apreuament dels béns. Si l'informe de valoració de l'immoble l'emet una empresa externa o arquitecte de fora de la plantilla, cal ratificació per part de tècnic o tècnica local de la corporació de la valoració pericial aportada, que s'ha d'haver realitzat d'acord amb la normativa de valoracions vigent, atès que l'article 209.2.e) del TRLLMRLC ho indica com un dels requisits per adquirir i alienar béns patrimonials a títol oneros.
- Informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé excedeix els 100.000 euros. L'informe del departament corresponent s'ha d'emetre en un termini de vint dies. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona només es requereix l'informe previ del departament si el valor del bé o del gravamen excedeix del 25 % dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació.
- Si no excedeix els 100.000 euros, cal la incorporació d'un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local.
- Si l'informe no és favorable, l'acord d'alienació del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.

Segons la disposició addicional segona de la LCSP i l'article 47 de la LRBRL, la competència és:

- De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan el pressupost base de la licitació o valor estimat no superi el 10 % dels recursos ordinaris del pressupost i sigui inferior als 3.000.000 d'euros.⁴² En el supòsit que es considerin aquests contractes com a administratius especials, segons la LCSP DA 2º apartat 1, la competència de l'alcalde arribaria fins a béns de valor inferior a 6.000.000 d'euros.
- Del Ple quan el valor excedeix els límits anteriors o els béns estan declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor. L'acord s'ha de prendre per majoria absoluta quan la quantia del bé sobrepasa el 20 % dels recursos ordinaris del pressupost.
- En els municipis de gran població a què es refereix l'article 121 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, les competències que descriuen els apartats anteriors les ha d'exercir la Junta de Govern Local, sigui quin sigui l'import del contracte o la seva durada.

⁴² La DGAL i una part de la doctrina entenen que haurien de considerar-se com a contractes administratius especials atès que els béns del PPSH es destinen a assolir una finalitat d'interès general.

Quadre 8. Alienació per concurs

	Tipus	Destinació	Destinatari	Requisits procedimentals	
				Procediment	Competència
Alienació per concurs de béns PPSH	A preu de mercat (norma general)	Finalitats generals (art. 160.5 TRLUC)	Qualsevol entitat que s'adapti a les condicions del concurs.	<ul style="list-style-type: none"> Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si cal i inscriure'ls en el Registre de la Propietat. Valoració pericial (apreuament dels béns). Informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 €. Si no s'excedeix aquest import, incorporació d'un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona només es requereix l'informe previ del departament si el valor del bé o del gravamen excedeix del 25 % dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació. Si l'informe no és favorable, l'acord d'alienació del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. 	<ul style="list-style-type: none"> De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan l'import del pressupost base de la licitació o el valor estimat és < al 10% del ROPM i < de 3 milions €. En cas que es consideri contracte administratiu especial, fins a 6 milions €. Del Ple quan el valor del bé excedeix els límits anteriors o els béns estan declarats de valor històric o artístic qualsevol sigui el seu valor. L'acord s'ha de prendre per majoria absoluta quan la quantia del bé sobrepassa el 20 % dels recursos ordinaris del pressupost. En els municipis de gran població a què es refereix l'article 121 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, les competències que descriuen els apartats anteriors les ha d'exercir la Junta de Govern Local, sigui quin sigui l'import del contracte o la seva durada.
		Finalitats de l'art. 167.1 en relació amb l'art. 17.7 LDH Construir habitatges destinats a polítiques socials.	Entitats enumerades a l'article 51.2 LDH.*		
	A preu inferior** (previsiones específiques)	Finalitats generals de l'art. 167.1 TRLUC: <ul style="list-style-type: none"> Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social. Atendre necessitats d'equipament comunitari. Generar activitat econòmica en àrees deprimides. Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable. 	Altres administracions o entitats públiques. Entitats privades sense ànim de lucre (167.1 TRLUC).		

* L'article 17.8 de la LDH estableix que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2 poden optar a l'alienació de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials, mitjançant concursos restringits.

** S'ha d'ajustar a la regulació de l'art.167.2 del TRLUC: L'òrgan competent per acordar la cessió gratuïta dels béns, o l'alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per fer-la efectiva. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix a l'Administració o l'entitat transmissora.

*** La DGAL i una part de la doctrina entenen que haurien de considerar-se com a contractes administratius especials atès que els béns del PPSH es destinen a assolir una finalitat d'interès general.

5.2.2. Alienació per adjudicació directa

L'alienació de béns del PPSH podrà adjudicar-se excepcionalment de manera directa en funció de la seva destinació i destinatari.

L'alienació s'ha de dur a terme pel preu resultant de la valoració corresponent, excepte en els supòsits en els quals és procedent la cessió directa a títol gratuït o a un preu inferior (vegeu quadre 9).

Destinació

L'article 168 del TRLUC admet totes les finalitats de l'article 160.5 del TRLUC.

També podrà articular-se mitjançant el procediment d'alienació per adjudicació directa quan l'alienació tingui per finalitat atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials per part dels promotors socials als quals fa referència l'article 51.2.a i b de la LDH.

Per tant, el que s'estableix en l'article 168 del TRLUC cal rellegir-ho en els termes de l'article 17.7 de la LDH.

Destinatari

En una lectura conjunta de l'article 168 del TRLUC, l'article 225.1.b) del RLUC i de l'article 17.7 LDH, en relació amb l'article 51.2 a i b del mateix cos legislatiu, es fixen els supòsits en els quals es pot alienar directament, dels quals resulten els següents destinataris:

- Les altres administracions públiques i entitats urbanístiques especials que gestionin el PPSH corresponent (p. ex.: Institut Català del Sòl, els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si ho determinen llurs estatuts (art. 22.1 TRLUC, art. 51.2.a LDH).
- Les societats i patronats municipals d'habitatges amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials (art. 51.2.a LDH).
- Les cooperatives d'habitatge (art. 51.2.a LDH) amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials (art. 17.7 LDH).⁴³
- Els promotors privats d'habitatges i entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial

⁴³ Les cooperatives d'habitatge en poden ser beneficiàries, mitjançant alienació directa, sempre que en els seus estatuts socials figurin les condicions establertes en l'article 144 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos (51.2.b) de la LDH amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials (art. 17.7 LDH).

- Els propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per obtenir-los mitjançant una permuta (168.2 a) TRLUC).⁴⁴
- Qualsevol persona, si després d'haver efectuat una licitació pública, aquesta resta deserta o bé és fallida per l'incompliment de les obligacions dels adjudicataris, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació i que els adquirents n'assumeixin les mateixes obligacions. (168.2 b) TRLUC).

Requisits procedimentals

El document públic en què consti l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini per fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'Administració o entitat transmetent consideri convenients.⁴⁵

Unes prescripcions idèntiques són aplicables en el marc de l'article 17.7 de la LDH.

A banda de les especificitats procedimentals derivades de l'article 170, són aplicables els mateixos requisits procedimentals de l'alienació per concurs, excepte pel que fa a l'informe previ del departament competent de la Generalitat de Catalunya, que, en aquest cas, serà sempre obligatori amb independència del bé.⁴⁶

La competència, regulada en la disposició addicional segona de la LCSP i l'article 47 de la LRBRL, és:

- De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan el pressupost base de la licitació o valor estimat del bé no superi el 10 % dels recursos ordinaris del pressupost i sigui inferior als 3.000.000 d'euros. En el supòsit que es considerin aquests contractes com a administratius especials, segons la LCSP DA 2º apartat 1, la competència de l'alcalde arribaria fins a béns de valor inferior a 6.000.000 d'euros.⁴⁷
- Del Ple quan el pressupost base de la licitació o valor estimat del bé excedeix els límits anteriors o els béns estan declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor. L'acord s'ha de prendre per majoria absoluta quan la quantia del bé sobrepasa el 20 % dels recursos ordinaris del pressupost.
- En els municipis de gran població als quals es refereix l'article 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada.

⁴⁴ Procediment regulat a l'article 210 del TRLMRLC i 47 del RBEL.

⁴⁵ Art.170 del TRLUC.

⁴⁶ Art. 43 del RPEL.

⁴⁷ La DGAL i una part de la doctrina entenen que haurien de considerar-se com a contractes administratius especials atès que els béns del PPSH es destinen a assolir una finalitat d'interès general.

La tramitació, regulada en els articles 40 i 43 del RPEL i l'article 209 de la LMRLC, és la següent⁴⁸ (vegeu quadre 9):

- Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si és necessari i inscriure'ls en el Registre de la Propietat, si no hi estan inscrits.
- Certificat del secretari o secretària de la corporació que acrediti que la finca figura inscrita en l'Inventari de Béns de la corporació i que integra el PPSH, i informe jurídic d'aquest sobre l'operació projectada.
- Valoració pericial (apreuament dels béns): el preu dels terrenys cedits per alienació directa s'entén que és aquell que sigui compatible amb la finalitat específica que justifica la mateixa alienació directa, d'acord amb l'informe de valoració del tècnic o tècnica corresponent. La valoració haurà de ser efectuada d'acord amb la normativa de valoracions que sigui aplicable. Si l'informe de valoració de l'immoble l'emet una empresa externa o arquitecte de fora de plantilla, cal ratificació per part de tècnic o tècnica local de la corporació de la valoració pericial aportada, que s'ha d'haver realitzat d'acord amb la normativa de valoracions vigent, atès que l'article 209.2.e) del TRLLMRLC ho indica com un dels requisits per adquirir i alienar béns patrimonials a títol oneros.
- Informe previ del departament competent en matèria d'Administració local⁴⁹ (art. 43 RPEL). L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies; si després d'aquest període, no s'ha emès, es poden seguir les actuacions.
- Si l'informe no és favorable, l'acord d'alienació del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, d'acord amb l'article 47.2 de la LRBRL.

⁴⁸ La DGAL demana als ens locals la presentació d'altres documents i continguts específics a certificar en les diferents operacions patrimonials. Atès que la casuística pot ser molt diversa es recomana consultar-ho amb caràcter previ.

⁴⁹ Actualment la Direcció General d'Administració Local depèn del Departament de la Presidència.

Quadre 9. Alienació per adjudicació directa

	Destinació	Destinatari	Requisits procedimentals	
			Procediment	Competència
Alienació per adjudicació directa de béns PPSH*	Finalitats generals (art. 160.5 TRLUC)	<ul style="list-style-type: none"> Administracions públiques i entitats urbanístiques especials que gestionin el PPSH corresponent (art.168.1 TRLUC). Qualsevol persona, si després d'haver efectuat una licitació pública, aquesta resta deserta o bé és fallida per l'incompliment de les obligacions dels adjudicataris, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació i que els adquirents assumeixin les mateixes obligacions (168.2 b TRLUC). Propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per a obtenir-los mitjançant una permuta (art. 168 2 a) TRLUC). 	<ul style="list-style-type: none"> Establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini per fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'Administració o entitat transmetent consideri convenient. Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si és necessari i inscriure'ls en el Registre de la Propietat, si no hi estan inscrits. Valoració pericial (apreueament dels béns). Informe previ del departament competent en matèria d'Administració local (art. 43 RPEL). L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies; si després d'aquest període, no s'ha emès, es poden seguir les actuacions. Si l'informe no és favorable, l'acord d'alienació del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. En el cas de permuta art. 210 TRLMRLC i art. 47 RBEL. 	<ul style="list-style-type: none"> De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan l'import del pressupost base de la licitació o el valor estimat és < al 10 % del ROPM i < a 3 milions €. En cas que es consideri contracte administratiu especial, fins a 6 milions €.** Del Ple quan el valor del bé excedeix els límits anteriors o els béns estan declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor. L'acord s'ha de prendre per majoria absoluta quan la quantia del bé sobrepassa el 20 % dels recursos ordinaris del pressupost. En els municipis de gran població (art. 121 LRBRL) les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada.
	Finalitats de l'art. 17. 7 LDH Construir habitatges destinats a polítiques socials.	<ul style="list-style-type: none"> L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials. Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos (art. 51.2 a i b LDH). 		

* L'alienació per adjudicació directa s'ha de dur a terme pel preu resultant de la seva valoració, excepte en els supòsits en els quals és procedent la cessió gratuïta o l'alienació a preu inferior (166, 167, 168.1 TRLUC, 17.7 LDH) on s'ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per fer-la efectiva. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix a l'Administració o l'entitat transmissora.

** La DGAL i una part de la doctrina entenen que haurien de considerar-se com a contractes administratius especials atès que els béns del PPSH es destinen a assolir una finalitat d'interès general.

5.3. Constitució del dret de superfície

La incorporació del dret de superfície al marc legal urbanístic vigent s'ha vehiculat fonamentalment a través de l'article 171 del TRLUC, que, en el seu apartat 5, fa una remissió expressa a la legislació civil catalana pel que fa als aspectes substantius que no estiguin regulats per aquest article.

El TRLSRU regula, en els articles 53 i 54, el dret de superfície, si bé en la disposició final segona (apartat 9) es reconeix la prevalença de la legislació civil catalana.⁵⁰

Per tant, el marc legal aplicable a Catalunya deriva de l'article 171 del TRLUC i de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (art. 564-1 i següents). També s'han d'afegir les novetats que estableix el Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la COVID-19 en els àmbits de transports i habitatge, d'àmbit estatal.

En tot cas, el dret de superfície es regeix pel TRLUC, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret (art. 171.2 TRLUC).

Seguint l'article 564-1 del Codi civil de Catalunya, «La superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions [...] que hi estiguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix [...] i el terreny o el sòl en què es fa».

Així, en virtut d'aquest dret real limitat, l'ajuntament reté la propietat del sòl i li atribueix al superficiari la propietat temporal de les construccions o edificacions. Aquesta figura jurídica pot constituir-se sobre un solar a fi de realitzar construccions o edificacions en la rasant, el vol o el subsol d'una finca aliena –en aquest cas un bé patrimonial municipal–, com sobre edificacions existents (article 564-2 CCC). Transcorregut el termini de vigència (que no pot superar els 99 anys), l'edificació reverteix en l'ajuntament.

Cal fer un esment especial al que disposa l'article 31.2 del RDL 26/2020 on s'estableixen determinades especialitats de la constitució del dret de superfície per a la promoció del lloguer assequible o social i que estableix que en els casos en què col·laborin diferents administracions públiques, o les seves entitats dependents o vinculades, tant si es regeixen pel dret públic com privat, l'instrument administratiu de col·laboració que es formalitzi, que s'ha d'ajustar a la normativa autonòmica d'habitatge i sòl, pot tenir una durada de fins a vuitanta anys.

Aquest contracte de constitució del dret de superfície pot tenir caràcter gratuït o oneros.

L'article 171.4 del TRLUC estableix el següent:

⁵⁰ DF. 2. 9. «Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen».

«4. En el cas que els terrenys a què fa referència l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170.»

En conseqüència, sobre els terrenys afectes al PPSH es pot constituir un dret de superfície a títol oneros o gratuït, que s'adjudicarà per concurs o per adjudicació directa.

Una altra especialitat que introdueix el RDL 26/2020, en l'article 31.1, és que es considera oneros el dret de superfície que tingui per finalitat la promoció del lloguer assequible o social constituït com a conseqüència de la col·laboració entre administracions públiques i la iniciativa privada, encara que en el seu títol de constitució no es prevegi l'abonament d'un cànon o preu. Entenem que aquesta qualificació no ha d'alterar el règim jurídic de l'article 167.1 del TRLUC, i que la constitució i la cessió del dret de superfície per un preu inferior al valor del dret constituït, o sense preu, se subjecta als requisits d'aquest article i concordants.

Cal destacar especialment en aquest apartat, tot i que ja s'ha anat anticipant en apartats anteriors, que el sòl d'aprofitament emplaçat en la reserva destinada a l'ús d'habitatge de protecció pública ha de romandre en el PPSH de l'ajuntament mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, i faculta amb caràcter general i principal que es pugui constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys.

Això no obstant, l'ajuntament titular d'aquests terrenys podrà alienar-los excepcionalment en els supòsits següents (art. 46.3 TRLUC):

- a) Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- b) Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació i que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- c) Quan calgui destinar-los a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

La disposició transitòria vuitena d'aquest DL 17/2019 estableix l'aplicació d'aquestes regles de l'article 46.3 del TRLUC als terrenys del PPSH adjudicats gratuïtament en l'execució d'una actuació urbanística efectuada abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei (31 de desembre de 2019), amb les excepcions següents:

- a) Quan s'hagi iniciat el procediment per alienar-los de conformitat amb el règim jurídic anterior.
- b) Quan s'hagin aprovat les bases o els plecs per alienar-los, o fer la seva aportació a una societat mixta o vinculada a qualsevol altra forma de gestió indirecta dels serveis públics, i s'iniciï el procediment per alienar-los en el termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del DL 17/2019.

Destinació

La destinació del dret de superfície sobre immobles afectes al PPSH no difereix de l'establerta per a qualsevol altre dels procediments de cessió i alienació admesos.

En el cas de cessió gratuïta del dret de superfície, les destinacions queden restringides als supòsits fixats per l'article 167.1 del TRLUC i el 17.7 de la LDH.

De forma específica, el DL 17/2019 i la Llei 5/2020, en relació amb l'article 46.4 del TRLUC disposa que s'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'article 46.3 del TRLUC.

Destinatari

Els destinataris del dret de superfície varien segons la forma de constitució del dret, ja sigui gratuïta o onerosa, per concurs o per adjudicació directa, per remissió als supòsits de cessió gratuïta, alienació per concurs o alienació directa. Els comentaris fets quan s'ha parlat de cada règim de transmissió són també aplicables a la constitució del dret de superfície.

Requisits procedimentals

Els requisits procedimentals, també per remissió, varien segons la forma de constitució del dret de superfície, sigui gratuïta o onerosa, per concurs o per adjudicació directa.

Cal fer esment que la constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials ha de respectar, si escau, els requisits establerts per a l'alienació (art. 209.2.f TRLMRLC).

Si el dret de superfície es constitueix a títol gratuït, s'aplicaran els mateixos requisits procedimentals dels quals s'ha fet esment en el cas de cessió gratuïta. Cal tenir en compte l'especialitat introduïda pel RDL 26/2020 en relació amb l'onerositat del dret de superfície que tingui per finalitat la promoció del lloguer assequible o social constituït, esmentada més amunt.

En tot cas, cal precisar tres qüestions particulars del dret de superfície:

- El valor del dret de superfície s'obté mitjançant una valoració pericial que determina aquell valor actual net (VAN) d'un dret temporal d'edificació, que és compatible amb l'actualització d'un compte d'exploració per un període de vida igual al de la concessió (TRLSRU).
- D'acord amb l'article 564-3 apartat 2, lletra *a* del Codi civil de Catalunya, el termini màxim del dret de superfície és de noranta-nou anys.
- Per sota dels terminis màxims regulats, la durada del dret de superfície s'establirà en el títol constitutiu.

Quadre 10. Constitució d'un dret de superfície per concurs a títol onerós

	Tipus	Destinació	Destinatari	Requisits procedimentals	
				Procediment	Competència
Constitució de dret de superfície per concurs a títol onerós de béns PPSH	A preu de mercat (norma general)	Finalitats generals (art. 160.5 TRLUC)	Qualsevol entitat que s'adapti a les condicions del concurs.	<ul style="list-style-type: none"> Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si cal i inscriure'ls en el Registre de la Propietat. Valoració pericial (apreuament dels béns). Informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 €. Si no s'excedeix aquest import, incorporació d'un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona només es requereix l'informe previ del departament si el valor del bé o del gravamen excedeix del 25 % dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació. Si l'informe no és favorable, l'acord del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. 	<ul style="list-style-type: none"> De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan l'import del pressupost base de la licitació o el valor estimat és < al 10 % del ROPM i < de 3 milions €. En cas que es consideri contracte administratiu especial, fins a 6 milions €. Del Ple quan el valor excedeix els límits assignats a la competència de l'alcalde o els béns estan declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor. L'acord s'ha de prendre per majoria absoluta quan la quantia del bé sobrepassa el 20 % dels recursos ordinaris del pressupost. En els municipis de gran població a què es refereix l'article 121 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, les competències que descriuen els apartats anteriors les ha d'exercir la Junta de Govern Local, sigui quin sigui l'import.
		Finalitats de l'art. 167.1 en relació amb l'art. 17.7 LDH Construir habitatges destinats a polítiques socials.	Entitats enumerades en l'article 51.2 LDH.*		
	A preu inferior** (previsions específiques)	Finalitats generals de l'art. 167.1 TRLUC: <ul style="list-style-type: none"> Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social. Atendre necessitats d'equipament comunitari. Generar activitat econòmica en àrees deprimides. Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable. 	Altres administracions o entitats públiques o privades sense ànim de lucre (167.1 TRLUC)		

* L'article 17.8 de la LDH estableix que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2 poden optar a l'alienació de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials, mitjançant concursos restringits.

** S'ha d'ajustar a la regulació de l'article 167.2 del TRLUC: L'òrgan competent per acordar la cessió gratuïta dels béns, o l'alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per fer-la efectiva. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix en l'Administració o l'entitat transmissora.

*** La DGAL i una part de la doctrina entenen que haurien de considerar-se com a contractes administratius especials atès que els béns del PPSH es destinen a assolir una finalitat d'interès general.

Quadre 11. Constitució directa d'un dret de superfície a títol onerós

	Destinació	Destinatari	Requisits procedimentals	
			Procediment	Competència
Adjudicació directa a títol onerós de la constitució d'un dret de superfície sobre béns PPSH*	Finalitats generals (art. 160.5 TRLUC)	<ul style="list-style-type: none"> Administracions públiques i entitats urbanístiques especials que gestionin el PPSH corresponent PPSH (art.168.1 TRLUC). Qualsevol persona, si després d'haver efectuat una licitació pública, aquesta resta deserta o bé és fallida per l'incompliment de les obligacions dels adjudicataris, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació i que els adquirents assumeixin les mateixes obligacions (168.2 b TRLUC). Propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per obtenir-los mitjançant una permuta (art. 168 2 a) TRLUC). 	<ul style="list-style-type: none"> Establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini per fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'Administració o entitat transmetent consideri convenient. Determinació de la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si cal i inscriure'ls en el Registre de la Propietat, si no hi estan inscrits. Valoració pericial (apreuament dels béns). Informe previ del departament de Governació (art. 43 RPEL). L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies; si després d'aquest període, no s'ha emès, es poden seguir les actuacions. Si l'informe no és favorable, l'acord d'alienació del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. En el cas de permuta l'art. 210 del TRLMRLC i l'art. 47 del RBEL. 	<ul style="list-style-type: none"> De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan l'import del pressupost base de la licitació o el valor estimat és < al 10 % del ROPM i < de 3 milions €. En cas que es consideri contracte administratiu especial, fins a 6 milions €.** Del Ple quan el valor del bé excedeix els límits anteriors o els béns estan declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor. L'acord s'ha de prendre per majoria absoluta quan la quantia del bé sobrepassa el 20 % dels recursos ordinaris del pressupost. En els municipis de gran població als quals es refereix l'article 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada.
	Finalitats de l'art. 17. 7 LDH Construir habitatges destinats a polítiques socials.	<ul style="list-style-type: none"> L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials. Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos (art. 51.2 a i b LDH). 		

* L'adjudicació directa s'ha de dur a terme pel preu resultant de la seva valoració, excepte en els supòsits en els quals és procedent la cessió gratuïta o l'alienació a preu inferior (166, 167, 168.1 TRLUC, 17.7 LDH) on s'ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per fer-la efectiva. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix a l'Administració o l'entitat transmissora.

** La DGAL i una part de la doctrina entenen que haurien de considerar-se com a contractes administratius especials atès que els béns del PPSH es destinen a assolir una finalitat d'interès general.

6. Les societats públiques municipals

Segons l'article 22.1 del TRLUC, són entitats urbanístiques especials: l'Institut Català del Sòl, els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local els estatuts de les quals així ho determinin.⁵¹ Per la seva banda, l'article 12 del RLUC reconeix com a entitats urbanístiques especials totes les anteriors i hi afegeix els organismes autònoms.

Aquestes entitats urbanístiques poden operar, a més, com a Administració actuant, si així ho determina l'ajuntament, d'acord amb el procediment establert en l'article 23.1.c) del TRLUC i l'article 13.1.c) del RLUC, mitjançant un acord exprés de l'ajuntament que es pot referir a una actuació urbanística concreta o pot tenir caràcter general, acord que s'ha de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent. En aquest cas, segons l'article 22.2 del TRLUC i l'article 13.2 del RLUC, poden:

- Formular qualsevol figura de planejament urbanístic.
- Formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents.
- Ser receptores de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del PPSH.
- Ser receptores del sòl amb aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta.

En el cas de les societats de capital íntegrament públic local, no obstant tenir la condició d'Administració actuant i assumir les competències anteriors, això no comporta la cessió de la titularitat de la competència urbanística: és responsabilitat de l'ajuntament dictar els actes o les resolucions de caràcter jurídicoadministratiu que donin suport a l'activitat material i tècnica objecte de l'encomanda (aprovació del planejament i dels instruments de gestió urbanística corresponents, etc.).

Així mateix, per aplicació del que disposen els articles 17.7 i 51.2.a de la LDH, les societats públiques municipals tenen la condició de promotores socials d'habitatge i,

⁵¹ Cal fer esment de la DA9ª de la LBRL que determina que les entitats locals i els organismes autònoms que en depenen no podran adquirir, constituir o participar en la constitució, directament o indirectament, de nous organismes, entitats, societats, consorcis, fundacions, unitats i altres ens durant el temps de vigència del seu pla econòmicofinancer o del seu pla d'ajust, ni fer aportacions patrimonials ni subscriure ampliacions de capital d'entitats públiques empresarials o de societats mercantils locals que tinguin necessitats de finançament. Excepcionalment les entitats locals podran realitzar les esmentades aportacions patrimonials si, en l'exercici pressupostari immediatament anterior, haguessin complert amb els objectius d'estabilitat pressupostària i deute públic i el seu període mitjà de pagament a proveïdors no superi en més de trenta dies el termini màxim previst en la normativa de morositat.

en conseqüència, poden ser receptores de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns integrats en el PPSH, amb la finalitat d'atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials.

En conseqüència, les societats públiques municipals poden ser receptores de béns afectes al PPSH per tres vies:

- Rebut directament les cessions obligatòries dels particulars, com a conseqüència de la gestió urbanística (art. 23.4 TRLUC).
- L'ajuntament els cedeix gratuïtament o els aliena béns del PPSH destinats a alguna de les finalitats de l'article 160.5 del TRLUC.
- L'ajuntament, tot mantenint-ne la propietat, els pot encomanar l'administració i gestió del sòl procedent de les cessions de l'aprofitament urbanístic.

En tots tres casos, aquests béns formen part del PPSH i queden vinculats a les seves finalitats i al règim jurídic especificat per a l'ajuntament. Les societats han de constituir el PPSH en el moment en què rebin un bé afecte (art. 100 RPEL), amb la diferència que en els dos primers casos la propietat és de la societat, mentre que en el tercer la propietat és municipal i la societat tan sols és un administrador o gestor d'aquest patrimoni, que no pot vendre, ni cedir gratuïtament, sense que ho acordi l'ajuntament.

7. Inventari dels béns i drets afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge

A efectes pràctics i de gestió, el PPSH constitueix una part del total de l'inventari de béns de l'ens municipal.

L'inventari de béns del PPSH s'articula mitjançant una fitxa individualitzada de cada bé que conté els camps o les dades que es relacionen en l'article 108 del RPEL, més altres camps d'informació rellevant que també ha de contenir la fitxa corresponent.

Les dades que recull la fitxa s'obtenen a partir de diverses fonts: Registre de la Propietat, cadastre, planejament urbanístic, informació comptable, cartografia, expedient administratiu, etc.

Volem anticipar tres qüestions importants:

- Com s'estableix el lligam entre l'inventari i la informació comptable dels actius en els comptes anuals:
La fitxa de l'inventari inclou un camp denominat «codi comptable» que recull els comptes i subcomptes assignats a cada bé. D'aquesta manera, es facilita la coherència i la transferència automàtica dels saldos finals anuals entre l'inventari del PPSH i la comptabilitat municipal.
- Com es valoren els actius a l'hora d'inventariar:
Sobre aquest punt, remetem el lector a l'explicació continguda en l'apartat relatiu a l'assignació de valor als actius d'aquest mateix capítol.
- Quines eines poden facilitar la tasca d'inventariar i gestionar el PPSH:
Sobre aquesta qüestió, s'ofereixen solucions senzilles i accessibles per a qualsevol ajuntament o persona habituats a treballar amb aplicacions informàtiques estàndards.

És rellevant tenir present que l'inventari i el balanç de situació del PPSH s'han d'actualitzar de forma permanent, i que en el cas dels municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada s'exigeix que aquest inventari i el balanç de situació s'aprovin cada any i s'inscriguin en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. De tal manera que si un bé o dret patrimonial del PPSH no està inventariat adequadament i, si escau, inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, no es pot alienar.⁵² En

⁵² Article 164.5 afegit pel DL 17/2019.

relació amb aquesta obligació, la disposició addicional quarta del Decret Llei 17/2019 va exigir la tramesa i inscripció en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya de l'inventari i del balanç de situació dels béns i drets del PPSH, en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor. La manca de presentació de l'inventari i el balanç de situació dins del termini esmentat impedeix alienar els béns i els drets patrimonials mentre no s'hi inscriguin.

7.1. Informació del Registre de la Propietat

Finca registral

Número de finca registral.

Tom, llibre, foli, inscripció

Dades que identifiquen la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

Càrregues

Qualsevol càrrega anotada que gravi la finca.

Superfície del solar

Superfície registral en m² del solar.

Superfície de construcció

Superfície registral en m² dels edificis i construccions (superfície construïda).

Drets reals a favor seu

Qualsevol dret real a favor del bé immoble especificat per la informació registral (p. e. servituds de pas, etc.).

Drets reals que graven el bé

Qualsevol dret real que gravi el bé immoble especificat per la informació registral (p. e. hipoteca, usdefruit, dret de superfície, etc.).

Drets personals constituïts

Qualsevol dret personal constituït especificat per la informació registral (p. e. arrendament, etc.).

7.2. Informació de l'expedient administratiu

Acord d'alta

Tipus d'acord pel qual s'adquireix el bé (p. e. Ple, Comissió de Govern, decret de l'Alcaldia, etc.).

Data d'acord d'alta

Data en què s'adquireix el bé.

Títol d'alta

Títol en virtut del qual s'atribueix a l'entitat el bé (p. e. escriptura, certificat registral, acord de Ple, acord de la Comissió de Govern, decret de l'Alcaldia, etc.).

Origen d'alta

Procedència del bé (p. e. 10 % de cessió obligatòria, compra, etc.).

Destinació d'alta

Qualsevol destinació que estigui determinada de manera obligatòria o voluntària pel producte final del bé, tenint en compte l'article 160.5 del TRLUC (p. e. habitatges amb protecció oficial).

Acord de baixa

Tipus d'acord pel qual es dona de baixa el bé (p. e. Ple, Comissió de Govern, decret de l'Alcaldia, etc.).

Títol de baixa

Títol en virtut del qual es dona de baixa el bé (p. e. escriptura de compravenda o cessió, etc.).

Origen de la baixa

Títol en virtut del qual es dona de baixa de l'entitat el bé (p. e. cessió, alienació, etc.).

Data de baixa

Data en què es dona de baixa el bé, ha de coincidir amb la data del document de transmissió.

Destinació de baixa

Qualsevol clàusula finalista que s'estipuli en el procés de cessió, alienació, etc. del bé (p. e. habitatges amb protecció oficial).

7.3. Informació del cadastre

Referència cadastral

Superfície del solar

Superfície cadastral en m² del sòl.

Superfície d'edificació

Superfície cadastral en m² dels edificis i construccions (superfície construïda).

7.4. Informació de localització

Nom

Topònim identificatiu del bé immoble en qüestió.

Adreça

Límit nord

Límit sud

Límit est

Límit oest

Barri

Districte

Municipi

7.5. Informació urbanística

Classificació urbanística

Especificar el règim jurídic del sòl (sòl urbà, urbanitzable, no urbanitzable/rústic, etc.) segons el planejament urbanístic vigent.

Qualificació urbanística

Especificar la clau urbanística segons el planejament urbanístic vigent.

Ús urbanístic principal

En cas de sòl urbà o sòl urbanitzable, especificar si es tracta d'un sòl d'ús residencial, industrial, etc. segons el planejament urbanístic vigent.

Superfície sobre plànol

Superfície en m² del sòl segons l'amidament sobre el plànol.

Superfície construïda en m² de la construcció segons l'amidament sobre el plànol.

7.6. Informació d'inventari

Epígrafs de l'inventari

Naturalesa del bé segons els epígrafs de l'inventari (p. e. 3.1. Patrimoni – 3.1.0.0. Immobles).

Els ajuntaments que gestionen patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han d'inventariar separadament altres béns i drets patrimonials dels que integren aquest patrimoni. Entre altres dades han de constar les relatives a:⁵³

- La identificació precisa.
- Preu d'adquisició.
- La situació jurídica i urbanística.
- L'ús a què es dediquen efectivament.
- Les operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.
- La seva vinculació, si escau, a les finalitats previstes en els articles 46.2 c) i 46.4 del text refós de la Llei d'urbanisme, en matèria d'habitatges de protecció pública.

7.7. Informació comptable

Codis del Pla general comptable

Naturalesa del bé segons la classificació del Pla general comptable (p. e. 240. Terrenys del PPSH–241. Construccions del PPSH).

Aquest camp és el que permet establir una relació entre la gestió comptable municipal i la gestió del PPSH.

7.8. Assignació de valor als actius

La utilitat fonamental de l'inventari és tenir identificats i informats els béns de titularitat municipal afectes al PPSH. Des d'aquest punt de vista, el valor del bé fixat en l'inventari no és determinant, en la mesura que no té més efecte que el purament censal. Per aquesta raó, i amb la finalitat de facilitar la confecció de l'inventari i del PPSH, es proposa aplicar valors reconeguts, generalitzables i accessibles, com poden ser els valors cadastrals quan aquests siguin vigents.

En els casos en què els valors cadastrals no siguin vigents, s'ha d'establir un criteri que faciliti l'estandardització dels valors proposats, sempre buscant una fàcil i senzilla manejabilitat de la metodologia utilitzada.

⁵³ Article 164.4 del TRLUC.

D'altra banda, conèixer amb precisió el valor de mercat d'un bé requereix esmerçar-hi recursos, i el resultat pot quedar desfasat en un termini breu, de manera que no és raonable esmerçar aquests recursos si no hi ha la voluntat d'alienar.

Valor del solar

Valor del sòl en euros

Valor de l'edificació

Valor de l'edificació en euros. En aquest camp, s'han de tenir en compte les inversions i millores efectuades per tal de sistematitzar la informació comptable amb la informació del PPSH.

Estat de conservació de l'edificació

Fent referència al Reial decret 1020/1993, de 25 de juny, l'estat de conservació de l'edificació s'ha de determinar segons la classificació següent:

- Normal
- Regular
- Deficient
- Ruïnós

Ús de l'edificació

Ús que es fa de l'edificació

Valor del dret

7.9. Informació cartogràfica

La base de dades del PPSH pot arribar a incloure informació gràfica, a part de la informació alfanumèrica que s'hi ha adjuntat (vegeu l'apartat 8.2 d'aquest manual).

7.10. Incidències

Aquest camp permet anotar les observacions que es considerin necessàries per a cada bé (p. e. «Finca pendent de segregació», «Falta document escriptura», etc.). Vegeu quadre 12.

7.11. Transparència

La Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, amb la finalitat de garantir els drets dels ciutadans, estableix l'obligació de fer

pública la informació sobre la gestió econòmica, comptable, pressupostària i patrimonial (art. 11); així, s'han de publicar en el web del portal de transparència com a mínim les dades més rellevants dels béns immobles de domini públic i patrimonials i les dels béns mobles amb un valor especial, o directament l'inventari íntegre i el balanç de situació.

Quadre 12. Fitxa tipus inventari de béns immobles afectes al PPSH

Fitxa resum		Patrimoni públic de sòl i habitatge	
Solar 1		Alta inventari	dd/mm/aa
	Sigla	Via	Núm.
Adreça	.....	.....	.....
Barri	.....	Municipi	.....
Informació urbanística			
Sup. sobre plànol (m ²)	.....	Ús urbanístic principal	.....
Classificació urbanística	.....	Ús efectiu	.....
Qualificació urbanística	.....	Vinculació a finalitats art. 46.2.c i 46.4 (protecció pública) TRLUC	.....
Informació registre			
Núm. registral	.....	Tom ... Llibre ... Foli ...	
Sup. solar (m ²)	.....	
Sup. edificació (m ²)	.....	
D.R. a favor	.....	
D.R. graven el bé	.....	
D.P. constituïts	.....	
		<i>Alta</i>	<i>Baixa</i>
		Acord	
		Document	
		Títol	
		Data	
		Destinació	
Informació cadastre			
Ref. cad.	Sup. solar (m ²)	0,00	Sup. edificació (m ²) 0,00
Epígraf inventari i comptabilitat			
Epígraf inventari		Comptabilitat	
<núm.> Patrimoni municipal del sòl		Patrimoni públic de sòl i habitatge Compte <núm.> <títol.....>	
Preu adquisició (€)	.....	Operacions a anotar en comptabilitat pública:	
Valor solar (€)	.....	
Valor edificació (€)	.....	
Incidències			
..... de de			

8. Pautes comptables del patrimoni públic de sòl i habitatge

8.1. Introducció

Aquest capítol recull les pautes per a l'enregistrament comptable dels saldos i operacions referents al PPSH.

Aquest model recull tant els moviments monetaris com els patrimonials del PPSH. Aquestes pautes es basen en la següent normativa d'aplicació:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya.
- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Ordre EHA/1037/2010, de 13 d'abril, per la qual s'aprova el Pla general de comptabilitat pública.
- Ordre HAP/1781/2013, de 20 de setembre, per la qual s'aprova el model normal de comptabilitat local, i l'Ordre HAP/1782/2013, de 20 de setembre, per la qual s'aprova el model simplificat de comptabilitat local i es modifica la instrucció del model bàsic de comptabilitat local.
- Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració local.
- Principis comptables públics elaborats per la Comissió de Principis i Normes Comptables Públiques i per la Intervenció General de l'Administració de l'Estat (IGAE).
- Normes internacionals de comptabilitat del sector públic (publicades per la Federació Internacional de Comptadors (IFAC)).
- Altra legislació aplicable.

Cal esmentar que fins ara no hi ha cap instrucció emesa per les administracions competents que reculli el tractament comptable del PPSH. En aquest sentit el model proposat no vulnera la normativa comptable actual d'aplicació als ens locals.

En qualsevol cas, aquest model s'hauria d'adequar a les possibles noves regulacions o normatives que les autoritats competents (principalment la Intervenció General de l'Administració de l'Estat) poguessin emetre en el futur.

Prèviament a la descripció d'aquestes pautes comptables, cal considerar dos aspectes clau que regula la Llei d'urbanisme i desenvolupa el RLUC i que han d'estar presents en tot moment en la gestió comptable dels saldos i les operacions relatives al PPSH:

- El PPSH constitueix un patrimoni separat de la resta del patrimoni municipal i vinculat a les seves finalitats específiques.
- Els pressupostos municipals han de diferenciar tots els recursos econòmics que estan afectes al PPSH.

Aquest tractament comptable permet fer un seguiment de totes les operacions realitzades amb els elements inventariats.

En relació amb l'obligació d'actualització i, si s'escau, inscripció del balanç de situació al Registre de planejament urbanístic de Catalunya, vegeu el capítol 7 de la guia.

8.2. Principis generals de gestió del PPSH

Els ajuntaments que han de constituir o que constitueixin voluntàriament el PPSH han de formar un inventari i balanç de situació separat dels béns i drets que l'integren i els pressupostos municipals han de diferenciar tots els recursos econòmics que estan afectes als PPSH, com s'explica en el capítol 7.⁵⁴

L'article 223 del RLUC recull els béns i recursos econòmics que integren el PPSH.

El patrimoni que l'ajuntament ha adscrit voluntàriament al PPSH més els recursos que segons la legislació han d'afectar el PPSH han de coincidir amb:⁵⁵

- els actius fixos del PPSH,
- més les existències d'habitatge per a venda,
- menys els crèdits (deute) afectes al PPSH,
- més els recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació.

Aquests recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació s'han de considerar com una desviació positiva de finançament acumulada, i per tant una part del romanent de tresoreria total de l'ajuntament hi està afectada. Aquesta part del romanent de tresoreria

⁵⁴ Arts. 222.2 i 222.4 del RLUC.

⁵⁵ Segons la normativa vigent. Les particularitats dels recursos obtinguts en aplicació d'una normativa anterior, si escau, s'han d'analitzar de forma individualitzada.

es correspon amb el dipòsit vinculat específicament a què fa referència l'article 164.2 del TRLUC i els articles 222.3, 223.2 i 224.2 del RLUC.

La mateixa legislació pressupostària no permet que aquests recursos s'apliquin a una finalitat diferent que el PPSH.

Addicionalment,

- La suma dels resultats/aprofitaments obtinguts per PPSH vinculats a les expressos finalitats en matèria d'habitatges de protecció pública.
- Més/menys els resultats obtinguts en les baixes d'aquest PPSH.
- Menys les inversions executades en matèria d'habitatges de protecció pública i en participacions en societats gestores del PPSH liquidades amb càrrec a partides del PPSH generades amb aquests resultats/aprofitaments obtinguts.

Constitueixen les obligacions pendents de l'ajuntament amb la destinació específica d'habitatge de protecció pública.

Aquestes obligacions es materialitzen:

- en els recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a promoció d'habitatge de protecció pública (romanents de crèdit amb finançament afectat) i
- en el sòl associat al PPSH vinculat a les expressos finalitats en matèria d'habitatges de protecció pública que es mantingui en l'immobilitzat pendent d'aplicar a aquesta destinació.

8.3. Elements del PPSH

Els elements d'actiu fix que s'haurien d'integrar en el PPSH són els següents:

- **Actiu fix (comptes del grup 24 i 25)**
 - Sòl associat al PPSH vinculat a les expressos finalitats en matèria d'habitatges de protecció pública pendent d'aplicació.
 - Altres sòls provinents d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria pendent d'aplicació (altres situacions).
 - Sòl provinent d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria aplicat.
 - Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat.
 - Finques expropiades per a l'adquisició de terrenys compresos en àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge i per a l'adquisició de terrenys destinats a habitatge de protecció pública, si ho determina el planejament.
 - Habitatge de protecció pública (lloguer).
 - Altres finques i actius fixos afectes al PPSH.
 - Participacions en societats gestores del PPSH (habitatge de protecció pública).

La instrucció de comptabilitat local (ICAL 2013), en la seva cinquena part de definicions i relacions comptables, detalla els subcomptes del grup 24 així com les seves relacions comptables bàsiques.

Els elements d'actiu circulant que s'haurien d'integrar en el PPSH són els següents:

- **Actiu circulant**

- Existències d'habitatge protegit de protecció pública per a venda.
- Tresoreria afecta al PPSH (s'haurien de materialitzar en qualsevol tipus d'actiu circulant i el seu control comptable seria com qualsevol altra despesa amb finançament afectat, en aquest sentit les desviacions en finançament acumulades en cada moment constituïrien els recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació).
Correspon als actius líquids afectes al PPSH.

- **Comptes de patrimoni**

- Amb l'objectiu de diferenciar a efectes comptables el PPSH de la resta del patrimoni municipal es proposa, tal com ha recomanat en consultes la Intervenció General de l'Administració de l'Estat i el Tribunal de Comptes en el seu informe sobre «Gestión y control de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo Ejercicio 2004» de 26 de juny de 2008, la inclusió a la memòria dels comptes anuals de la informació relativa a l'import total dels recursos afectes al PPSH, amb detall de les tipologies d'actius on es materialitza.
- Cal admetre que aquesta opció per a la diferenciació del PPSH de la resta del patrimoni municipal no és òbviament l'única solució. De fet podria obrir-se, si el volum de l'operativa de l'ajuntament ho aconsellés, una subdivisió més completa dels comptes de patrimoni referida exclusivament al PPSH per al seu control comptable. Malgrat tot, cal també tenir en compte que per a molts ajuntaments aquesta opció exigiria una millora substancial dels seus sistemes d'informació i control comptable.
- Una altra possible opció seria utilitzar els mòduls auxiliars de control per projectes o centres de cost de què disposen algunes aplicacions informàtiques de control pressupostari i comptable.

El Tribunal de Comptes, en l'informe anteriorment esmentat, també incideix en el fet que en la memòria dels comptes anuals municipals s'hauria d'incloure un compte de gestió anual de PPSH. Aquest compte de gestió anual podria venir desglossat mitjançant una nota conciliatòria entre les magnituds clau del PPSH a l'inici i al final de l'exercici:

• **PPSH total (import total dels recursos afectes)**

+	-	=
<p>PPSH total a 1 de gener del XXX</p> <p>Patrimoni incorporat voluntàriament al PPSH en l'exercici.</p> <p>Incorporació de nous recursos afectes al PPSH (inclouen la totalitat de recursos rebuts amb destinació al PPSH en l'exercici):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resultats de cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament • Altres recursos afectes del PPSH: <ul style="list-style-type: none"> • Resultats en l'alienació de béns del PPSH i del Registre de Solars no procedents de cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament • Ingressos per sancions urbanístiques • Resultats de l'activitat de promoció d'habitatge de protecció pública per a venda • Resultats de l'activitat de promoció d'habitatge de protecció pública per a lloguer • Altres resultats de gestió del PPSH • Altres recursos 	<p>Recursos aplicats en l'exercici a béns o despesa no afecta al PPSH (recull tota la despesa o inversió efectuada amb càrrec a recursos afectes al PPSH i que no resta materialitzada en actius propis del PPSH. En serien exemples inversions en equipaments o infraestructures o transferències corrents o de capital a favor de tercers en virtut de la política d'habitatge de l'ajuntament).</p>	<p>PPSH total a 31 de desembre de XXXX</p>

• **Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació i vinculats a les expressos finalitzats en matèria d'habitatges de protecció pública**

+	-	=
<p>Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a promoció d'habitatge de protecció pública a 1 de gener de XXXX.</p> <p>Resultats de cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament del PPSH vinculats a les expressos finalitzats en matèria d'habitatges de protecció pública.</p> <p>Resultats en baixes de terrenys provinents de cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament del PPSH vinculats a les expressos finalitzats en matèria d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>Inversions de l'any en promoció d'habitatge de protecció pública amb càrrec a partides afectes del PPSH per aquest concepte.</p> <p>Increment en l'exercici de participacions en societats gestores del PPSH (habitatge de protecció pública).</p>	<p>Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a promoció d'habitatge de protecció pública a 31 de desembre de XXXX.</p>

- **Desglossament dels recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació**

+	=
<p>Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a habitatge de protecció pública a 31 de desembre de XXXX.</p> <p>Altres recursos afectes al PPSH pendent d'aplicació a 31 de desembre de XXXX (recull els recursos pendents d'aplicació a qualsevol de les finalitats dels béns i recursos econòmics del PPSH, a excepció dels que s'han d'aplicar expressament a la finalitat descrita en l'apartat anterior).</p>	<p>Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a 31 de desembre de XXXX.</p>

- **Altres elements del PPSH:**

Crèdits amb garantia de béns afectes al PPSH (grup 17). Utilitzats per a l'adquisició d'actius del PPSH (promocions d'habitatge de protecció pública).

8.4. Relacions comptables

Els moviments comptables més comuns relatius al PPSH serien els següents:

a) Comptabilització de la constitució del PPSH:

Una vegada inventariat i constituït el PPSH la comptabilització a realitzar seria la següent (d'aquests assentaments sorgiria el primer balanç de situació del PPSH):

- Registrar en els comptes del grup 24, 25, 3 i 17 tots els béns, drets i obligacions afectes al PPSH amb contrapartida als comptes on estiguin comptabilitzats aquests béns i drets.

Comptes		D	H
24	Immobilitzat material	X	
25	Immobilitzat financer	X	
3X	Existències habitatge	X	
17/52	Crèdits a llarg/curt termini		X
XX	Contrapartides	X	X

- Reconèixer, si escau, els possibles romanents de crèdit afectats a despeses en PPSH derivats de generacions de crèdit per vendes de PPSH vinculat a les expresses finalitzats en matèria d'habitatges de protecció pública.
- Reconèixer, si escau, els possibles romanents de crèdit afectats a despeses en PPSH derivats de generacions de crèdit diferents dels anteriors.

EFFECTES PRESSUPOSTARIS	

b) Incorporació d'un terreny provinent d'una cessió obligatòria residencial, posterior venda i aplicació a habitatge de protecció pública (1):

- Incorporació del terreny pel valor venal, així com de l'obligació vers el PPSH.⁵⁶

Comptes		D	H
24	Terreny	X	
746	Aprofitaments		X

⁵⁶ Una alternativa per tal d'augmentar la correlació entre ingressos i despeses seria fer el següent assentament:

Assentament	Deure	Haver
MODEL NORMAL	(24xx) PPS o (2xxx) Inmobilitzat Valor raonable	
		a (9401) Ingressos per subvencions per al finançament de l'immobilitzat no financer i actius en estat de venda de la resta d'entitats.
<p>Al tancament, per la imputació de l'ingrés al resultat de cada exercici (en proporció a la vida útil del bé, aplicant el mateix mètode que per a la dotació a l'amortització), s'afegeix l'ASSENTAMENT següent al de dotació d'amortització.</p> <p>En el cas d'actius no amortitzables, s'imputen com a ingressos en l'exercici en què es produeixi l'alineació o baixa a l'inventari.</p>		

- En realitzar la venda.
- Tractar aquest recurs com el corresponent a una despesa amb finançament afectat, efectuant el seguiment de les desviacions corresponents fins al moment de l'aplicació total dels crèdits afectats.

Comptes		D	H
572	Tresoreria	X	
77X	Resultat venda immob.		X
24	Terreny		X

b') Incorporació d'un terreny provinent d'una cessió obligatòria residencial, posterior venda i aplicació a habitatge de protecció pública (2):

- En realitzar inversions en promocions d'habitatge de protecció pública de lloguer.
- Recalculer les desviacions en finançament.

Comptes		D	H
24	Immables de lloguer	X	
400	Creditors obligacions		X

c) Adscripció voluntària d'un bé de l'ajuntament al PPSH:

Pel seu valor comptable.

Comptes		D	H
24X	Terreny del PPSH	X	
210	Terrenys		X

d) Reconeixement de dret reconegut per sancions urbanístiques:

- Per l'import del dret reconegut.
- Tractar aquest recurs com el corresponent a una despesa amb finançament afectat, efectuant el seguiment de les desviacions corresponents fins al moment de l'aplicació total dels crèdits afectats.

Comptes		D	H
430	Deutors drets reconeguts	X	
777XX	Ingrés per sancions		X

e) Reconeixement de drets reconeguts per lloguer d'habitatges del PPSH:

- Per l'import del dret reconegut.
- Tractar aquest recurs com el corresponent a una despesa amb finançament afectat, efectuant el seguiment de les desviacions corresponents fins al moment de l'aplicació total dels crèdits afectats.

Comptes		D	H
430	Deutors drets reconeguts	X	
776XX	Ingressos per lloguers		X

f) Correcció per deteriorament dels deutors per drets reconeguts per lloguers:

- Per l'import del dret reconegut de difícil realització.
- En tractar-se d'un ingrés afectat, el seu deteriorament irreversible suposarà una despesa del PPSH i per tant uns menors recursos a aplicar a aquesta finalitat. S'haurà de considerar en el seu moment en el seguiment de les corresponents desviacions de finançament.

Comptes		D	H
698	Pèrdues per deteriorament de crèdits	X	
490XX	Deteriorament de valor de crèdits		X

g) Cessió gratuïta d'un terreny provinent de cessió obligatòria de sòl residencial a una societat municipal d'habitatge:

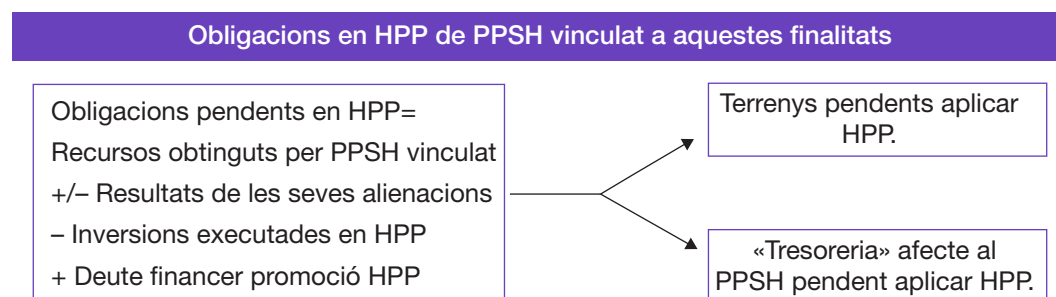
La societat municipal haurà de fer el seguiment de l'aplicació del terreny a les finalitats del PPSH.

- Aplicació del valor raonable (mitjançant taxació).

Comptes		D	H
25X	Participació financera	X	
24	Terreny cessió		X
77XX	Resultat immobilitzat		X

Resum partides de balanç del PPSH:

Actius	Passius
<p>Terrenys procedents d'aprofitaments pendents aplicar.</p>	<p>Patrimoni associat als béns del PPSH.</p>
<p>Altres béns i drets d'immobilitzat afectes al PPSH.</p>	
<p>Existències habitatge de protecció pública.</p>	
<p>«Tresoreria» afecte al PPSH.</p>	<p>Deute financer promoció HPP.</p>



8.5. Informació a la memòria dels comptes anuals

Com s'ha esmentat en els apartats precedents, els pronunciaments, tant de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat com del Tribunal de Comptes, han considerat que per tal de mostrar la imatge fidel del patrimoni afecte al PPSH, els ajuntaments haurien d'incloure en la Memòria:

- Les informacions ja previstes per la Instrucció de comptabilitat local.
- Una nota en la memòria explicativa de la situació dels recursos en què aquest PPSH es materialitza.
- Un compte de gestió anual de l'activitat relativa al PPSH.

Aquesta informació es podria inserir en la nota 6 de la memòria prevista per la Instrucció de comptabilitat local (ICAL) i que fa referència al PPSH.

En la ICAC 2013, s'amplia la informació dels actius del PPSH de la mateixa manera que per als actius de l'immobilitzat material.

Aquesta informació a detallar podria ser la següent:

- Nota 6.1

Detall dels recursos en què es materialitza el PPSH:

PPSH	Exercici anterior	Exercici actual
+ Immobilitzat (grup 24)		
+ Immobilitzat financer (grup 25)		
+ Existències d'habitatges		
- Crèdits (deute) a llarg i curt termini		
+ Recursos afectats pendents d'aplicar		
TOTAL		

S'hauria de fer constar que aquest PPSH total constitueix un patrimoni separat de la resta del patrimoni municipal i vinculat a les seves finalitats específiques d'acord amb el Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Nota 6.2

Informació relativa a cada tipus d'actiu:

- **Actius fixos del PPSH (grup 24):** Per a cadascun dels comptes del grup 24, cal indicar el saldo inicial; les entrades; els augments per transferències o traspàs d'altres comptes; les sortides; les disminucions per transferències o traspàs a altres comptes; les correccions valoratives per deteriorament netes; amortitzacions de l'exercici; l'increment per revalorització, i el saldo final. També s'ha d'incloure la resta d'informació prevista per l'immobilitzat material i intangible (en cas de drets).

- **Inversions financeres (grup 25):** Cal indicar les empreses a què corresponen aquestes accions i participacions (nota 1) i incloure la informació relativa a saldo inicial i final, correccions per deteriorament associades (saldo inicial deterioraments, reversions i saldo final), resultats procedents de les participacions (nota 10). Cal fer referència a la nota 6 de les partides que figuren en les notes esmentades.
- **Existències d'habitatges en venda:** aquests imports, referits a la totalitat de l'entitat, figuren en la nota 13 de la mateixa memòria. S'ha de fer referència, en la nota 6, a les partides que figuren en la nota 13, que corresponen al PPSH.
- **Crèdits (deute) afectes al PPSH:** aquests imports, referits a la totalitat de l'entitat, figuren en la nota 11 de la mateixa memòria. S'ha de fer referència, en la nota 6, a les partides que figuren en la nota 11, que corresponen al PPSH.
- **Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació:** aquests imports, referits a la totalitat de l'entitat, figuren en la nota 24.5 de la mateixa memòria. S'ha de fer referència, en la nota 6, a les partides que figuren en la nota 24.5 (despeses amb finançament afectat), que corresponen al PPSH.

- Nota 6.3

Hauria d'incloure la informació relativa al compte de gestió anual del PPSH. En l'apartat 3 (comptes de patrimoni) se'n detalla el possible contingut:

- a) Conciliació entre el PPSH total a l'inici i al final de l'exercici.
- b) Conciliació entre els recursos afectes pendents d'aplicació a habitatge de protecció pública a l'inici i al final de l'exercici.
- c) Desglossament dels recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació.
- d) Altres informacions que es considerin adients per millorar la imatge fidel dels comptes anuals.

Com ja s'esmenta en l'apartat 4 d'aquesta Guia, la disposició final quarta de la Llei 27/2013 modifica el TRLSRU i permet que els municipis que disposin de PPSH el puguin destinar de forma excepcional a reduir el deute comercial i financer de l'ajuntament sempre que es compleixin tots els requisits que s'estableixen.

L'import disposat s'ha de reposar al PPSH en un termini màxim de deu anys, segons les anualitats que aprovi el Ple per a la seva devolució.

En aquest sentit, en els pressupostos dels anys següents a l'acord s'han de recollir, amb càrrec als ingressos corrents, les anualitats esmentades.

Comptabilització:

- a) L'aplicació al pressupost, com a obligacions reconegudes, dels deutes comercials o financers a pagar suposa una aplicació del romanent de tresoreria afectat al PPSH. Per tant, ja no es recull una desviació de finançament per aquest concepte.

b) L'obligació de reposar els fons al PPSH s'haurà de tractar com un compromís de despesa a llarg termini (plurianual) a atendre, segons els venciments previstos pel Ple, amb càrrec als pressupostos de cada any en què vencen les anualitats aprovades. En cas que aquests nous crèdits pressupostaris no es gastessin, tornarien a considerar-se com a provinents d'un finançament afectat no aplicat (afectant els resultats pressupostaris i el romanent de tresoreria).

A continuació es presenta una **proposta de balanç de situació del PPSH** que hauria de coincidir amb les dades que es fan constar en la memòria dels comptes anuals de l'ajuntament o altra entitat.

BALANÇ DE SITUACIÓ PPSH	31/12/XXX
ACTIUS	
1. Immobilitzat (grup 24)	
2. Immobilitzat financer (grup 25)	
3. Existències d'habitatges	
4. Tresoreria (recursos afectats pendents d'aplicar)	
TOTAL	
PATRIMONI NET	
5. Patrimoni net del PPSH (suma d'1 a 4 menys 6)	
PASSIU	
6. Crèdits (deute) a llarg i curt termini	
TOTAL	

9. Model d'acord de constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge

L'article 163 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) estableix que els ajuntaments que disposin de planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, estan obligats a constituir el seu patrimoni públic de sòl i habitatge, amb l'objectiu de destinar-lo al compliment de les finalitats establertes en l'article 160.5 de l'esmentat text legal. Tanmateix, l'article 224.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), estipula que els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i habitatge han de ser destinats als usos que corresponguin d'acord amb llur classificació i qualificació urbanística i els recursos econòmics a les finalitats de l'apartat 2 de l'article 224.

Així mateix, d'acord amb el que estipulen els articles 51 i 52 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, que és d'aplicació bàsica, s'estableix que els patrimonis públics de sòl, amb la finalitat de regular el mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística, s'integren pels béns, recursos i drets que adquireixi l'Administració en virtut del deure al qual es refereix l'article 18.1.a (el deure de cessió de sòl amb aprofitament), sense perjudici dels altres que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, que constitueixen un patrimoni separat i que tindran les destinacions previstes en el citat article 52.

A aquest efecte i tal com estableixen l'article 164 del TRLU, els ajuntaments han de diferenciar, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que integren el seu patrimoni municipal de sòl i habitatge, i també constituir un dipòsit específic en el qual s'ingressin els fons obtinguts mitjançant l'alienació i gestió dels béns que s'incorporin a aquest patrimoni especial.

Segons l'article 14 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, el patrimoni municipal de sòl i habitatge s'integra en el patrimoni general del municipi com un patrimoni separat, que dona lloc, en conseqüència, a un inventari específic, que s'ha d'aprovar amb l'inventari general consolidat de l'Ajuntament a què fa referència l'article 100 d'aquest Reglament i que s'ha de rectificar i comprovar en els mateixos termes i d'acord amb el mateix procediment que aquest.

En el cas de municipi no inclòs en àrees de demanda forta i acreditada:

Així mateix, d'acord amb l'article 164.5 del TRLUC, l'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'hauran d'actualitzar permanentment i no es podrà alienar ni gravar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament.

En el cas de municipi inclòs en àrees de demanda residencial forta i acreditada:

Així mateix, d'acord amb els articles 164.5 i 6 del TRLUC, l'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'hauran d'actualitzar i d'aprovar anualment i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció i no es podrà alienar o gravar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

Per tot això, aquesta Alcaldia, en compliment de la legislació anteriorment exposada i d'acord amb el que disposa l'article 105 del Reglament del patrimoni dels ens locals, proposa al Ple l'adopció dels següents:

Acords

Primer: Constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge d'aquest Ajuntament, tot diferenciant, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns i drets que l'integren, els quals figuren en l'inventari i el balanç de situació que s'adjunten al present acord com a annex I i II, que s'aprova de manera simultània com a inventari a data «...» annex a l'inventari general de béns municipals.

Segon: Constituir un dipòsit específic per ingressar els fons obtinguts mitjançant l'alienació i gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

En el cas de municipi inclòs en àrees de demanda residencial forta i acreditada:

Tercer: Trametre al Registre de planejament urbanístic de Catalunya l'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge aprovat, per a la seva inscripció.

Annex de jurisprudència

Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de març. Competències estatals i autonòmiques.

Sentència del Tribunal Constitucional 141/2014, d'11 de setembre. La regulació de la destinació dels béns del PPS pot considerar-se regulació bàsica directament vinculada a la planificació de l'activitat econòmica general (art. 149.1.13 CE) en relació amb l'habitatge (art. 47 CE).

Sentència del Tribunal Constitucional 17/2016, de 4 de febrer. Interpreta l'article 52.1 del TRLSRU, en relació amb la previsió del TRLUC sobre destinar el PPSH a generar activitat econòmica en àrees deprimides i imposa el límit en el fet que aquestes estiguin previstes en el planejament urbanístic i que l'actuació per a la qual es realitza la cessió tingui caràcter integrat.

Sentència del Tribunal Suprem de 2 de novembre de 1995. Remarca les característiques diferencials del patrimoni públic del sòl.

Sentència del Tribunal Suprem de 9 d'abril de 2007. La justificació de la destinació admesa legalment com a condició de validesa de l'alienació d'un bé del PPSH.

Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 2008. Principi de retroalimentació. Els ingressos obtinguts de l'alienació s'han de destinar a la conservació i ampliació del PPSH.

Sentència del Tribunal Suprem de 18 d'octubre de 2012. Necessitat de justificar l'interès públic.

Altres publicacions de la sèrie Urbanisme i Habitatge

Estudis

- 1 La utilització temporal dels buits urbans
- 2 Renaturalització de la ciutat
- 3 La coproducció d'habitatge a Catalunya: orientacions per al món local

Eines

- 1 Masoveria urbana
- 2 Model funcional i de gestió de les oficines locals d'habitatge
- 3 Guia per a la redacció de plans directors del verd urbà
- 4 Document Únic de Protecció Civil Municipal - DUPROCIM
- 5 Propostes per a l'ambientalització de concursos públics d'edificació
- 6 Guia per a la gestió del verd urbà
- 7 Habitatge cooperatiu en sessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal