

ACORD PER A LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET D'ÚS, EN RELACIÓ A 12 PLACES D'APARCAMENT I 9 TRASTERS EMPLAÇATS AL CARRER DE CLEMENTINA ARDERIU 6 DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS.

REUNIDES

Per una banda, la senyora Elisabeth Oliveras i Jorba amb DNI [REDACTED] en qualitat d'alcaldeessa- presidenta de **COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS S.L.U** amb CIF B62561618. En endavant, serà denominada "COMU".

Per altra banda, el senyor José Miguel Deus Machín amb DNI [REDACTED], actuant com a president de **ARAUCA SOCIETAT COOPERATIVA CATALANA LIMITADA** (en endavant ARAUCA SCCL), constituïda en data 20/12/2006, inscrita en el Registre General de Cooperatives de Catalunya amb el número 13467 amb CIF F64225253 i domicili social a Rambla 221 de Sabadell. Actua en el seu càrrec de president per acord de l'assemblea general de la cooperativa de data 30/06/2022. En endavant, serà denominada "ARAUCA" o "usuària".

I per altra banda, el senyor Pere Esteve Sala, amb DNI [REDACTED], actuant com a President de la **FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL**, domiciliada al carrer Rambla núm. 221 de Sabadell (Barcelona) i CIF G-64084882. Actua en el seu càrrec de President del Patronat, càrrec pel que va ser nomenat amb caràcter vitalici en la pròpia escriptura de constitució amb la seva anterior denominació de "Fundació Privada Salas Habitatge Social", atorgada pel Notari de Barcelona, el Sr. Carlos Cabadés O'Callaghan en data 19 de gener de 2006 amb el número 201 del seu Protocol inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2225, juntament amb l'escriptura atorgada pel mateix Notari el dia 6 de juliol de 2006 amb el número 2657 de protocol, en la que es va formalitzar el canvi de nom de la Fundació per l'actual, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya mitjançant Resolució del Conseller de Justícia d'11 de juliol de 2006.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per subscriure aquest acord i,

EXPOSEN

I.- Que COMU en virtut de l'article 2.a dels seus Estatuts, té com a objecte social la transformació i gestió urbanística del sol en el sentit més ampli, i com a un dels seus principals objectius facilitar l'accés a un habitatge assequible, com a dret bàsic, de tots els veïns i veïnes de Sant Quirze del Vallès, promovent la construcció d'habitatge assequible, disposant de sol apte per a l'edificació.

II.- Que, en el marc de les finalitats abans esmentades, va constituir en data 29 d'octubre de 2024, davant el notari de Sant Quirze del Vallès, Sr. Alfonso Carbonell Aguilar, número 2.799 de Protocol un dret real de superfície sobre les finques constituïdes en règim de propietat horitzontal emplaçades al carrer Joan Olivé 1-3 de Sant Quirze del Vallès, inscrites al Registre de la Propietat de Sabadell número 4, finques 15041 al 15076 ambdós incloses a favor de ARAUCA per tal de promoure la construcció de 36 habitatges de protecció oficial, amb 24 aparcaments i trasters, en règim de lloguer, conforme a la normativa urbanística i d'habitatge corresponent.

III.- Que COMU ha acordat constituir un dret real d'ús a favor de ARAUCA sobre 12 places d'aparcament i 9 trasters, ja construïts i que son propietat del COMU, emplaçats al carrer de Clementina Arderiu 6 de Sant Quirze del Vallès, per tal de ser destinats a l'ús exclusiu, en règim de lloguer, de les persones que resultin adjudicatàries d'aquells habitatges que no disposin de plaça d'aparcament i traster i que es construiran a la promoció ubicada al carrer Joan Olivé 1.3 de Sant Quirze del Vallès, per la mateixa durada que el dret de superfície referit a l'expositiu II anterior.

IV.- Que en aquest sentit les parts convenen les condicions i requisits del dret real d'ús que es constitueix a favor de ARAUCA, que es regirà en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

1.1.- COMU concedeix a ARAUCA un dret real d'ús sobre 12 places d'aparcament i 9 trasters emplaçats al carrer de Clementina Arderiu 6 de Sant Quirze del Vallès. Les dades identificatives de les finques registrals sobre les quals es constitueix el dret d'ús consten referenciades a l'Annex 1 del present acord.

1.2.- Les finques sobre les quals es constitueix el dret real d'ús a favor de ARAUCA es destinaran exclusivament per a l'ús de les persones que resultin adjudicatàries d'aquells habitatges de protecció oficial que no disposin de plaça d'aparcament i traster i que es construiran a la promoció ubicada al carrer Joan Olivé 1-3 de Sant Quirze del Vallès.

1.3.- La constitució del dret d'ús es durà a terme mitjançant escriptura pública davant el Notari escollit pel COMU en el termini màxim de 3 mesos a partir de la signatura del present acord.

1.4.- Així mateix, COMU autoritza expressament a ARAUCA a sol·licitar, un cop inscrit el dret d'ús al Registre de la Propietat, la vinculació ob rem de les finques sobre les quals es constitueix el present dret d'ús respecte dels habitatges que no disposin de plaça d'aparcament i traster que es construiran a la promoció ubicada al carrer Joan Olivé 1.3 de Sant Quirze del Vallès.

1.5.- El dret real d'ús que s'atorga en virtut d'aquest contracte es registrarà per allò específicament pactat entre les parts i, en el seu defecte, per allò que disposa el Codi Civil de Catalunya i demés normativa que resulti d'aplicació.

Segona.- Duració

2.1.- S'acorda que el dret d'ús es constitueixi per una durada equivalent a la durada del dret de superfície constituït a favor de ARAUCA en relació a les finques emplaçades al carrer Joan Olivé 1-3 de Sant Quirze del Vallès que es relacionen en l'Annex 1 del present acord.

2.2.-ARAUCA es compromet, durant tota la vigència del dret d'ús, a que les finques objecte d'aquest acord es destinin a l'ús exclusiu, en règim de lloguer, dels habitatges que no disposen de plaça d'aparcament i traster i que es construiran a la promoció ubicada al carrer de Joan Olivé 1-3 de Sant Quirze del Vallès. Aquesta obligació es farà constar a l'escriptura pública com a condició resolutòria expressa.

2.3. -Finalitzat el termini del dret d'ús, -que coincidirà amb l'extinció del dret de superfície i la reversió a favor de COMÚ de l'edificació construïda en exercici d'aquest-, se'n produirà l'extinció del dret d'ús i restitució a favor de COMU o per l'entitat que en aquell moment la substitueixi, en els termes previstos en aquest acord i en un bon estat d'ús i conservació, mantenint la vinculació ob rem descrita al punt 1.4 anterior.

Tercera.- Contraprestació

3.1.- Les parts acorden la concessió del dret real d'ús de caràcter gratuït.

Quarta.- Obligacions de les parts

4.1.- Seran obligacions de la usuària:

- Complir totes les indicacions que realitzi el COMU dirigides a assegurar el compliment del present acord.
- Assumir el pagament dels tributs, cànon o taxes de qualsevol tipus que graven les finques sobre les quals es constitueix el dret d'ús.
- Informar de manera habitual al COMU de la gestió de les finques, comunicant qualsevol circumstància sobrevinguda que pogués produir-se.
- La gestió de les finques, durant la vigència del dret d'ús, segons el destí pactat y les demés condicions establertes en el present document, així com la normativa aplicable.
- Destinar les finques per a ús exclusiu, en règim de lloguer, de les persones que resultin adjudicatàries dels habitatges que no disposin de plaça d'aparcament i

traster i que es construïran a la promoció emplaçada al carrer Joan Olivé 1.3 de Sant Quirze del Vallès.

- El lliurament i/o restitució a favor del COMU de les finques quan finalitzi la vigència del dret d'ús o es produeixi l'extinció del mateix per qualsevol causa.

4.2.- Serà obligació del COMU garantir el compliment del dret d'ús d'acord amb les condicions establertes en el present acord.

Cinquena.- Altres tràmits i procediments

5.1.- COMU assumirà l'obligació de tramitar l'elevació a escriptura pública del dret d'ús, essent a càrrec de ARAUCA les despeses notariales, registrals, fiscals o de qualsevol altre tipus que resultin del tràmit esmentat.

5.2.- Així mateix, les parts hauran de procedir a inscriure al Registre de la Propietat la constitució del dret real d'ús de les finques a favor d'ARAUCA, així com a inscriure, a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució del dret real d'ús sobre dites finques.

Sisena.- Cessió i subrogació en els drets i obligacions derivats del dret d'ús constituir sobre les finques

6.1.- ARAUCA podrà cedir els drets i obligacions derivats del present acord, sempre que el dret de superfície sigui cedit a la mateixa entitat, a una fundació sense ànim de lucre incorporada a "COHABITAC", Coordinadora de Fundacions d'habitatge social, prèvia expressa autorització de COMU. L'entitat haurà de reunir les mateixes condicions subjectives de la cooperativa i quedarà subrogada en tots els seus drets i obligacions.

6.2.- En aquest acte COMU autoritza la cessió dels drets i obligacions derivats de l'explotació de les finques a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social.

6.3.- Per a la cessió de les obligacions esmentades que sigui en favor d'una entitat diferent de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, serà necessari que el cessionari presenti una declaració responsable i que acrediti documentalment el compliment dels requisits d'aptitud exigits i que, a més, es compromet a respondre amb idèntiques garanties a les previstes al mateix i durant el termini de vigència de l'acord.

Setena.- Extinció del dret d'ús i causes de resolució

7.1.- El dret d'ús podrà extingir-se en el cas que concorri alguna de les circumstàncies previstes a la present clàusula:

- Extinció del dret de superfície constituït a favor de la usuària en relació a les finques emplaçades al carrer Joan Olivé 1-3 de Sant Quirze del Vallès que es relacionen en l'Annex 1 del present acord.
- Acord exprés de la propietat i la usuària

- Dissolució de la usuària, excepte en el cas que sigui conseqüència d'un procés de fusió, escissió o una altre operació de modificació estructural, sempre que la fundació resultant d'aquestes operacions assumeixi tots els drets i obligacions derivats d'aquest contracte i es garanteixi, en tot el procés, el correcte compliment del mateix.
- Incompliment dels pactes establerts en el present acord i, en especial, no destinar les finques a la finalitat pactada.

Efectes de l'extinció:

7.2.-L'extinció del dret d'ús, bé per extinció del dret de superfície constituït a favor de la usuària en relació a les finques emplaçades al carrer Joan Olivé 1-3 de Sant Quirze del Vallès o bé per resolució prèvia per qualsevol altra causa, comporta la restitució de les finques al COMU, sense que aquesta hagi de satisfer cap indemnització a la usuària per raó de les despeses per reparacions realitzades durant la vigència del dret.

7.3.- En cas de concórrer una causa de resolució anticipada per incompliment de la usuària de les obligacions previstes en el present acord, COMU notificarà de forma fefaent a la usuària l'existència de l'incompliment, donant un termini de 30 dies hàbils a partir d'aquesta notificació per acomplir les seves obligacions. En cas que, transcorregut aquest termini, la usuària no hagi esmenat l'incompliment, el COMU quedarà facultat bé per exigir el compliment del present acord o bé per instar l'extinció del dret d'ús amb tots els efectes previstos.

Vuitena.- Submissió a mediació o, en defecte, als tribunals de justícia

8.1.-Per a la solució de totes les controvèrsies que puguin derivar-se del present contracte o estiguin amb ell relacionades, inclosa qualsevol qüestió relativa a la seva existència, validesa, interpretació, execució o acabament, les parts acorden i es comprometen a sotmetre-les a mediació, conforme al Reglament vigent a la data de presentació de la sol·licitud de mediació, per un mediador designat per un representant de cada part i un representant de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès mitjançant votació per majoria simple dels seus membres.

8.2.- En el cas que el resultat de la mediació no permeti solucionar la controvèrsia, les parts podran exercitar les accions legals que considerin oportunes davant els Tribunals de Justícia.

8.3.- S'exclou expressament de la mediació l'incompliment per part de la usuària de l'obligació de destinar les finques a l'ús exclusiu, en règim de lloguer, de les persones que resultin adjudicatàries d'aquells habitatges que no disposin de plaça d'aparcament i traster en la promoció ubicada al carrer Joan Olivé 1.3 de Sant Quirze del Vallès. En aquest supòsit, es faculta automàticament al COMU a donar per resolt el dret d'ús amb les conseqüències previstes en el present acord, i qualsevol tipus d'accions emparades en dret.

ANNEX 1

12 places d'aparcament i 9 trasters a favor d'ARAUCA que es destinaran exclusivament, en règim de lloguer, per a l'ús de les persones que resultin adjudicatàries d'aquells habitatges de protecció oficial que no disposin de plaça d'aparcament i traster en la promoció ubicada al carrer Joan Olivé 1.3 de Sant Quirze del Vallès.

La identificació de les places és la següent:

Promoció	Planta Soterrani	Finca	Núm. plaça d'aparcament	Superfície aparcament (m2)	núm. traster	Superfície traster (m2)	Referència cadastral
MDIII	-2	14996	29	24,82			3889503DF2938N0046DD
MDIII	-2	14996	30	24,82			3889503DF2938N0047FF
MDIII	-2	14996	31	24,82			3889503DF2938N0048GG
MDIII	-2	14996	51	24,82	44	2,76	3889503DF2938N0051GG
MDIII	-2	14996	52	24,82	45	2,76	3889503DF2938N0052HH
MDIII	-2	14996	53	24,82	46	3,69	3889503DF2938N0053JJ
MDIII	-2	14996	54	24,82	47	3,57	3889503DF2938N0054KK
MDIII	-2	14996	55	24,82	48	2,64	3889503DF2938N0055LL
MDIII	-2	14996	56	24,82	49	2,42	3889503DF2938N0056BB
MDIII	-2	14996	57	24,82	50	2,59	3889503DF2938N0057ZZ
MDIII	-2	14996	58	24,82	51	2,59	3889503DF2938N0058XX
MDIII	-2	14996	59	24,82	52	2,36	3889503DF2938N0059MM