



NÚM.: 11/2020

ÒRGAN: Junta de Govern Local

SESSIÓ: Ordinària

DATA: 7 de juliol de 2020

HORA: 13:00

DOCUMENT: Acta

A la Sala de reunions de la quarta planta de l'Edifici El Viver, a 7 de juliol de 2020, es reuneix la Junta de Govern Local en primera convocatòria.

ASSISTENTS:

Juan Fernández Benítez	1r. Tinent d'Alcaldia	PP
Cristina Agüera Gago	2a. Tinent d'Alcaldia	PP
Daniel Gracia Álvarez	3r. Tinent d'Alcaldia	PP
Irene González Poveda	4a. Tinent d'Alcaldia	PP
Remedios Hijano Cruzado	Secretària accidental	
Leonor Martínez Lacambra	Viceinterventora	

ABSENTS:

Disculpa la seva assistència:

Xavier García Albiol	Alcalde	PP
----------------------	---------	----

ASSISTENTS COM A OBSERVADORS:

Han assistit d'acord amb la resolució de l'alcalde de 26 de maig de 2020, com a observadors/es, amb veu però sense vot.

Christian Carneado Hernández	Regidor	PSC
M. Dolors Sabater i Puig	Regidora	GBeC
Oriol Lladó i Esteller	Regidor	ERC-A-MES

ORDRE DEL DIA

1. Aprovar l'acta número 10 corresponent a la sessió ordinària del dia 30 de juny de 2020.

Àmbit d'Hisenda i Serveis a les Persones

2. Departament de Patrimoni. Expedient: 2020/00006615B :

Exercir el dret de tanteig i retracte sobre el bé del c/ Pau Piferrer, [REDACTED].

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 13067227561361253010 en <https://seu.badalona.cat/validacio>



Proposicions urgents

Precs i preguntes

DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

1. Aprovar l'acta número 10 corresponent a la sessió ordinària del dia 30 de juny de 2020.

Per la Presidència es formula proposta d'aprovació de l'Acta de la sessió ordinària del dia 30 de juny de 2020.

Àmbit d'Hisenda i Serveis a les Persones

2. Departament de Patrimoni Expedient: 2020/00006615B :

Exercir el dret de tanteig i retracte sobre el bé del c/ Pau Piferrer, [REDACTED]

I.- FETS

I.- El Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, preveu l'establiment d'un dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat de Catalunya (o de l'administració local del municipi on radiquen), respecte d'habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària, ubicats en municipis de demanda forta i acreditada.

II.- El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, estén a tots els municipis l'exercici del dret de tanteig i retracte regulats al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, atribuïts a la Generalitat.

III.- En data de 12 de setembre de 2018 l'Ajuntament de Badalona, mitjançant petició feta per la 1^a Tinent d'Alcalde àmbit de Recursos Interns, Participació, Habitatge i Salut, va sol·licitar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'exercici del dret de tanteig/retracte al seu favor respecte d'un seguit d'habitatges.

IV.- El dia 18 de setembre de 2018, l'AHC va resoldre exercir el dret de tanteig, a favor de l'Ajuntament de Badalona, sobre l'habitatge ubicat al carrer Pau Piferrer, [REDACTED] lliure de càrregues i altres gravàmens, pel preu de 82.188,18€.

V.- Consta acreditat a l'expedient, l'interès de l'Ajuntament de Badalona en adquirir l'habitatge situat al c/ Pau Piferrer, [REDACTED] identificat amb les dades següents:

Dades registrals: Finca inscrita al Registre de la Propietat núm.2 de Badalona, finca núm. 22.143 (abans 4-31.199), la descripció de la qual és la següent:

«.. URBANA. Entitat número [REDACTED] Pis [REDACTED] destinat a vivenda de la casa sita a Badalona, carrer Pau Piferrer números [REDACTED] [REDACTED] té una superfície de setanta-cinc metres setanta-sis decímetres quadrats.

LIMITA: pel seu front Est, amb el pis [REDACTED] de la mateixa planta; dreta entrant Nord, successors de [REDACTED] esquerra Sud, part caixa de l'escala on té l'entrada, part pati de llums i ventilació i part el pis [REDACTED] de la mateixa planta i pels fons Oest, amb projecció vertical de la galeria posterior de l'entitat número tres de la pròpia finca. Té un valor respecte al del total immoble de 3,77%



Referència cadastral. 528430DF3858C0030KI
CÀRREGUES.

1.- Normes dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constituït el total immoble del que forma part la finca de que es certifica, mitjançant escriptura atorgada a Badalona, a set d'abril de mil nou-cents setanta-u, davant el Notari

que va ser objecte de la inscripció 2^a de la finca n^o31.165, al foli 127 del tom 1.562 de l'arxiu, llibre 618 de Badalona, de data vint d'abril de mil nou-cents setanta-u.

2.- Afecció sobre la finca que es certifica, durant el termini de conc anys, comptats a partir de l vint d'abril de dos mil disset, al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes jurídics documentats, per raó de l'escriptura d'un estament d'adjudicació d'execució hipotecària, relacionada extensament en l'apartat segon anterior a que em remeto, que va ser objecte de la inscripció 20^a de la finca número 22.143, al foli 26 del tom 4.016 de l'arxiu, llibre 1.236 de Badalona dos, constant alliberada l'esmentada autoliquidació de l'esmentada afecció, per la quantitat de setze mil tres-cents cinquanta-un euros i setanta-cinc cèntims, satisfets per autoliquidació, segons consta per anotació al marge de la inscripció relacionada.

3.- Afecció sobre la finca que es certifica, durant el termini de cinc anys, comptats a partir del vint d'abril de dos mil disset, al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, es puguin girar per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, per raó de l'escriptura d'un manament de cancel·lació donat pel Jutjat de Primera Instància número sis de Badalona, de data dos de març de dos mil disset, que va ser objecte de la inscripció 20^a de la finca número 22.143, al foli 26 del tom 4.016 de l'arxiu, llibre 1.236 de Badalona dos, segons consta per nota al marge de la inscripció relacionada...»

L'habitatge ve inscrit a favor d'HIPOCAT 10, FTA. amb CIF V64241474, d'acord amb la inscripció 20^a de la finca 22.143, al foli 26, del tom 4.016 de l'arxiu, llibre 1.236, de Badalona 2, data vint d'abril de dos mil disset.

L'exercici del dret de tanteig és pel preu de VUITANTA-DOS MIL CENT VUITANTA-VUIT EUROS AMB DIVUIT CÈNTIMS (82.188,18€.)

VI.- Consta a l'expedient informe tècnic emès per l'arquitecte del departament de Patrimoni el dia 21 de febrer de 2020, relatiu a les característiques i a la valoració de l'habitatge, que fixa un valor de taxació de CENT TRENTA UN MIL TRES-CENTS TRENTA-NOU EUROS AMB SETANTA CÈNTIMS (131.339,70 €)

Inclou l'expedient les dades identificatives de l'immoble, amb la corresponent certificació de domini i càrregues, la certificació cadastral i l'informe urbanístic -sòl urbà consolidat (clau 13b), parcel·la no afectada urbanísticament-

Consta igualment a l'expedient certificat d'eficiència energètica emès pel tècnic competent en data de 23 de juliol de 2018 i, cèdula d'habitabilitat de segona ocupació n^o CHB1754807001, emès en data de 26 de setembre de 2018.

VII.- La Comissió de Patrimoni i inventari de béns de l'Ajuntament, reunida en sessió celebrada el dia 30 de gener de 2019, d'acord amb allò previst a l'art. 206 del TRLMRLC, va aprovar per la unanimitat dels assistents adquirir l'habitatge de forma directa i a títol onerós, en exercici del dret de tanteig i retracte -Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària-

Va acordar, així mateix, fer l'adscripció de l'habitatge a l'ens de Gestió Urbanística, SA (ENGESTUR), amb NIF A58187725, per tal que el gestioni com habitatge social a través de l'Oficina Local d'Habitatge, d'acord amb les competències que li van ser atorgades pels acords de l'ajuntament Ple de data 25 de juny de 2008 i 25 de juliol de 2017.

VIII.- En data de 25 d'abril de 2019 l'Alcaldia va aprovar la modificació del Pla d'actuació municipal 2015, aprovat per resolució d'alcaldia d'11 de novembre de 2016; la resolució té com



a finalitat desenvolupar cadascun dels diferents objectius del programa inicialment definit, descrivint les actuacions a fer per a poder aconseguir l'accés a l'habitatge en el cas dels col·lectius més vulnerables.

En aquest sentit fixa, entre d'altres, l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania, especialment a les persones i col·lectius més vulnerables, definint les actuacions següents:

- Establir els acords institucionals amb la resta d'administracions públiques que permeti estructurar i compartir el Parc públic d'habitatges protegits (ordenació urbanística, establiment de criteris i viabilitat d'ampliació de l'oferta, gestió urbanística, expropiacions, dret de tanteig i retracte (a tot el territori del municipi i amb preu de compra inferior al 80% del mòdul establert per al règim especial d'HPO regulat en el Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge), Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge).

- Cercar vies de col·laboració amb entitats com cooperatives o banca ètica per impulsar projectes d'HPO

- Inventariar i reconstruir l'oferta d'habitatge social: parc de lloguer social, habitatges d'emergència, habitatges d'inclusió i altres modalitats (allotjaments familiars, allotjaments temporals, masoveria urbana, xarxes col·laboratives per a compartir pis, albergs per a col·lectius específics – dona o infància maltractada, sense sostre o persones desnonades)

IX.- En data de 25 de febrer de 2020 es va emetre informe des del departament de Patrimoni conjuntament amb el Cap de Serveis Jurídics i Administració General de l'àmbit de Govern i Territori i la Secretaria de la Corporació, relatiu a l'adquisició de l'immoble interessat, en el sentit següent:

1.- S'informa favorablement el procediment d'adquisició directa i a títol oneros de l'habitatge, titularitat de l'entitat HIPOCAT 10, FTA. amb CIF V64241474, situat al carrer Pau Piferrer, [redacted] de Badalona, en exercici del dret de tanteig previst i regulat al Decret llei 1/2015, de 24 de març de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària en tant que queda suficientment acreditat en els informes que obren a l'expedient, que concorren els requisits establerts a l'article 206 del TRLMRLC: "*quan ho requereixen les particularitats dels béns, les necessitats del servei que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari*".

2.- No és necessari l'informe previ del Departament autonòmic competent en matèria d'administració local, atès que el valor de l'immoble objecte d'adquisició és inferior a 100.000 €.

3.- Consta a l'expedient una valoració pericial que justifica que el valor de transmissió de l'immoble interessat és inferior al preu de mercat. Cal tenir en compte que en aquest cas, com exercici d'un dret de tanteig, el preu no el marca l'Ajuntament sinó que ve determinat pel transmissor, amb els límits màxims que preveu la legislació d'habitatge.

4.- Consta també l'aprovació de la present adquisició, feta per la Comissió de Patrimoni i Inventari de Béns, així com la posterior adscripció de l'habitatge a l'ens de Gestió Urbanística, SA (ENGESTUR), amb NIF A58187725, per tal que el gestioni com habitatge social a través de l'Oficina Local d'Habitatge

5.- Caldrà informe previ de l'Interventor Municipal sobre la disponibilitat de recursos per fer front a la despesa, així com dels ingressos ordinaris del pressupost municipal, als efectes de determinar l'òrgan competent.

6.- És necessari incorporar a l'expedient informe previ del secretari o secretària de l'entitat local.

7.- L'òrgan competent per acordar l'adquisició directa és el 4r. Tinent d'alcalde, de l'àmbit de Govern i Territori, en virtut de resolució d'Alcalde de 23 de juliol de 2019, que modifica la resolució de 20 de juny de 2019.

X.- En data de 29 de juny la Intervenció Municipal va informar favorablement l'expedient.



II.- FONAMENTS DE DRET

En virtut del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, es crea *ex lege* un dret de tanteig i retracte general a favor de l'Administració respecte d'habitatges adquirits (fonamentalment, per entitats financeres) en processos d'execució hipotecària, ubicats en municipis de demanda forta i acreditada.

L'article 2.2 del Decret Llei 1/2015 estableix que els drets de tanteig i retracte s'han de dur a terme de conformitat amb els articles 87 a 91 i als articles 134 a 136 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'art. 206 del TRLMRLC disposa que els ens locals tenen plena capacitat jurídica per adquirir tot tipus de béns i drets i, regula el procediment per adquirir immobles a títol onerosos requerint donar compliment a les normes de contractació de béns o drets de patrimoni local.

En el cas de béns immobles cal la valoració pericial d'un tècnic local.

Preveu la possibilitat de l'adjudicació directa quan ho requereixin les particularitats dels béns, les necessitats del servei que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En aquests casos, és necessari l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix els 100.000 euros. En la resta de casos, s'ha d'incorporar l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local;

Per tant, per poder procedir a l'adjudicació directa d'aquest bé immoble a favor de l'Ajuntament de Badalona, per import de VUITANTA-DOS MIL CENT VUITANTA-VUIT EUROS DIVUIT CÈNTIMS (82.188,18 €), caldrà la valoració pericial feta pel tècnic municipal (131.339,70€), i l'informe previ emès pel Secretari de la Corporació que justifiqui que concorren els requisits establerts a l'article interessat (informe emès en data de 25 de febrer de 2020).

Resulten d'aplicació els articles 568-13 i següents de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, relatius a l'exercici dels drets de tanteig i de retracte.

La Disposició Addicional Segona de la LCSP preceptua que la competència per a adquirir béns immobles recau en l'alcalde de la Corporació quan el pressupost base de licitació, en els termes que defineix l'article 100.1, no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros.

L'esmentada competència és de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'Alcalde d'aquest Ajuntament mitjançant Decret número 2020003532 de data 26 de maig de 2020, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de 10 de juny de 2020.

III. PROCEDÈNCIA DE L'APROVACIÓ

ACORD

PRIMER.- Acceptar expressament, en qualitat de beneficiari, l'exercici del dret de tanteig i retracte efectuat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya mitjançant resolució de 18/09/2018, de l'habitatge situat a Badalona, carrer Pau Piferrer, [REDACTAT]

SEGON.- Adquirir de forma directa i a títol onerosos, lliure d'arrendataris i ocupants, l'habitatge situat a Badalona, Pau Piferrer, [REDACTAT] per un import de VUITANTA-DOS MIL CENT VUITANTA-VUIT EUROS DIVUIT CENTIMS (82.188,18 €), que respon a les següents dades registrals i cadastrals:

Finca inscrita al Registre de la Propietat núm.2 de Badalona, finca núm. 22.143 (abans 4-31.199).

Referència cadastral. 528430DF3858C0030KI



L'immoble ve definit en la certificació de domini i càrregues que consta a l'expedient, i és propietat de l'entitat e inscrit a favor de HIPOCAT 10, FTA. amb CIF V64241474, d'acord amb la inscripció 20ª de la finca 22.143, al foli 26, del tom 4.016 de l'arxiu, llibre 1.236, de Badalona 2, data vint d'abril de dos mil disset.

TERCER.- L'esmentada adquisició serà amb càrrec a la partida econòmica 40052000/1521/68200 del pressupost de l'Ajuntament per a 2020 en pròrroga de 2019, amb codi de projecte 2017-31-I, amb número d'operació comptable 12020000013458, de data 3 de març de 2020, per un import de 82.188,18€

QUART.- De conformitat amb el que disposa l'article 127 del Decret de 2 de juny de 1944, sol·licitar l'atorgament de torn notarial per a la designa del Notari que hagi de formalitzar l'escriptura pública d'adquisició.

CINQUÈ.- Sol·licitar al sr. Registrador de la Propietat la inscripció del domini de la finca a favor de l'Ajuntament de Badalona.

SISÈ.- Incloure a l'Inventari Municipal de Béns els moviments patrimonials que es derivin de l'adopció dels presents acords.

SETÈ.- Notificar aquests acords a l'entitat financera HIPOCAT 10, FTA. amb CIF V64241474 i a l' Agència de l'Habitatge de Catalunya.

VUITÈ.- Contra el present acord que exhaureix la via administrativa, i és immediatament executiu, i de conformitat amb els art. 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques podeu interposar els següents recursos: amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte, dins del termini d'un mes, a comptar des del dia següent a la recepció de la seva notificació; altrativament, es podrà formular recurs contenciós-administratiu en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà d'haver rebut la notificació, davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, de conformitat amb allò que s'estableix a l'article 46, en concordança amb l'article 8, ambdós de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa-Administrativa.

Contra la resolució del recurs de reposició, podeu interposar recurs de contenciós administratiu, davant els jutjats contenciosos administratius de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següents a aquell en què rebí la seva notificació, si aquesta fos expressa; si no ho fos, el termini serà de sis mesos, comptats a partir del dia següent a la què es produís la desestimació presumpta de recurs.

Tot això, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que consideri oportú. Badalona, a la data de signatura]

Votació:

La proposta precedent va ser aprovada per unanimitat.

Vots a favor: 4

Proposicions urgents

No es van presentar cap.

Precs i preguntes

No se'n va produir cap.

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 13067227561361253010 en <https://seu.badalona.cat/validacio>



Final

La Presidència dona per acabada la sessió a les tretze hores i nou minuts, de la qual com a secretària accidental dono fe.

Signatures:

CRIPTOLIB_CF_Firma secretario

CRIPTOLIB_CF_Firma