



NÚM.: 11
ÒRGAN: Junta de Govern Local
SESSIÓ: Ordinària
DATA: 18 de març de 2019
HORA: 10:00
DOCUMENT: Acta

A la Sala de la tercera planta de l'edifici El Viver, a divuit de març de 2019, es reuneix la Junta de Govern Local en primera convocatòria.

Alcalde Sr. Alejandro Pastor López
Regidors/es Sra. Teresa González Moreno (1a tinent d'alcaldia)
Sr. Rubén Guijarro Palma (3r tinent d'alcaldia)

Secretari general Sr. Isidre Martí i Sardà
Interventor Sr. Julián Álamo Guijarro

ABSENTS

REGIDOR Sr. Jordi Subirana Ortells (2n tinent d'alcaldia)
Excusa la seva assistència

ORDRE DEL DIA

1. Aprovar l'acta número 10 corresponent a la sessió ordinària del dia 11 de març de 2019.

Àmbit de Govern i Territori

2. Exercir el dret de tanteig i retracte sobre el bé del carrer Sant Mateu, núm.11 baixos 1a.

Proposicions urgents

Precs i preguntes

DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

1. Aprovar l'acta número 10 corresponent a la sessió ordinària del dia 11 de març de 2019.

Per la Presidència es formula proposta d'aprovació de l'Acta de la sessió ordinària del dia 11 de març de 2019, la qual s'aprova per unanimitat.

Àmbit de Govern i Territori

2. Exercir el dret de tanteig i retracte sobre el bé del carrer Sant Mateu, núm.11 baixos 1a.

DICTAMEN

IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Tema: Exercitar dret de tanteig i de retracte.
Adreça: Sant Mateu 11, baixos 1
Tipus d'acte: Acord Junta de Govern



Caràcter de l'acte: Exhaureix la via administrativa
Número expedient: 6/COMPR-4/19

I.- FETS

I.- En data de 26 de setembre de 2018 l'Ajuntament de Badalona, mitjançant petició feta per la 1ª 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.

II.- El dia 27 de setembre de 2018, l'AHC va notificar a l'Ajuntament la resolució del director de Promoció de l'Habitatge, que acordava exercir el dret de tanteig, a favor de l'Ajuntament de Badalona, sobre l'habitatge ubicat al carrer Sant Mateu 11, baixos 1, lliure de càrregues i altres gravàmens, pel preu de 59.219,15€.

III.- 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.

IV.- El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, concreta quins són els municipis considerats àrees de demanda residencial forta i acreditada, entres els quals hi ha Badalona.

V.- Consta acreditat a l'expedient, l'interès de l'Ajuntament de Badalona en adquirir l'habitatge situat al c/ Sant Mateu 11, baixos 1, identificat amb les dades següents:

Dades registrals: Finca inscrita al Registre de la Propietat núm.1 de Badalona, finca núm. 6105 (abans 4-76185), la descripció de la qual és la següent:

URBANA. Entitat número ú. Vivenda número set mil cinc-cents setanta-sis, planta baixa porta primera, de la casa sita a Badalona, amb front al car Sant Mateo, número onze. Té una superfície aproximada de cinquanta metres quadrats.

Limita: front, prenent com a tal el vent de l'Avinguda del Arzobispo Doctor Modrego, amb elements comuns, reste de finca i part amb casa de vivendes del Congrés Eucarístic; espatllat, també amb reste de finca; dreta entrant, amb elements comuns i vivenda porta segona d'igual planta; i esquerra, amb l'esmentada altra casa. Té un valor respecte al total de l'immoble de 9,3984%.

Referència cadastral: 5778520DF3857H0001RH

CÀRREGUES.- mitjançant escriptura atorgada a Barcelona a cinc de juny de 1979 davant el Notari Sr. J.J.L.B., l'entitat Vivendes del Congrés Eucarístic, com a propietària del total de l'immoble del que forma part aquesta finca, estableix les següents servituds:

A/ La recíproca de mancomunitat de patis de llums interiors-centrals i de pas també interior-central en planta baixa, entre les finques nº76.071, 76.073, 76.075, 76.077 i 76.079, la porció dels passos i patis que s'aporta per igual, entre els predis.

L'habitatge ve inscrit a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SA. amb CIF A48265169, d'acord amb la inscripció 11º de la finca, al foli 82, del tom 3934, de l'arxiu, llibre 1154.

B/ Els desaigues dels blocs que integren les finques nº76.051, 76.053, 76.055, 76.057, 76.059, 76.061, 76.063, 76.065, 76.067 i 76.069, predis dominants, desemboquen en la claveguera general ubicada en el subsòl de l'Avinguda del Arzobispo Doctor Modrego, corrent aquests desaigues pel subsòl de la finca reste descrita en la inscripció 7ª de la nº 14.576, que serà predi servent, constituint la servitud oportuna.

C/ Els desaigues de les finques nº76.071, 76.073, 76.075, 76.077 i 76.079, transcorren pel subsòl de l'immoble i desemboquen en la claveguera general ubicada en el subsòl de l'Avinguda del Marqués de Montroig, pel que es constitueix la corresponent servitud recíproca.

D/ la dels voladius i biguetes per la pujada i baixada de mobles i estris, a favor, com a predis dominants de cadascuna de les vint finques nº76.041 a 76.079, incloses, únicament imparells, i a càrrec, com a predi servent, del reste de finca descrita en la inscripció setena de la nº14.576, abans esmentada.

E/ Conseqüència de la construcció del bloc respectiu, dels quatre construïts en la total finca que ha estat objecte de disgregació, va ser concebuda i executada com una unitat orgànica, amb



les cases aparellades, pel que en molts aspectes constructius d'ordre fonamental i ornamental (circuitos, estructures, murs, parets de separació, cobertes, teulades, cornises, etc.) existeix una relació de servitud aparente recíproca entre les finques 76.041 a la 76.049; 76.051 a la 76.059; 76.061 a la 76.069 i 76.071 a la 76.079.

F/ Amb la finalitat que les vint finques nº76.041 al 76.079, incloses, únicament imparells, tinguin accés a la via pública, es constitueix una servitud de pas a favor de cadascuna d'elles, essent el predi servent el reste de finca descrit en la inscripció 7ª de la nº74.076, segons la inscripció 2ª de la finca nº76.061, al foli 115 del tom 2301 de l'arxiu, llibre 1194 de Badalona.

NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constituït el total immoble del que forma part la finca de que es tracta i afecció real dels elements privatis de la propietat horitzontal a que es refereix l'article 553-5 del codi civil de Catalunya, mitjançant escriptura atorgada a Barcelona a cinc de juny de mil nou-cents setanta-nou, davant el Notari Sr. JJ.L.B., segons la inscripció 3ª, de la finca 76.061, al foli 115 del tom 2301 de l'arxiu, llibre 1194 de Badalona, de data dinou de febrer de mil nou-cents vuitanta, i adscripció de solar com zona privada no edificable, mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, a onze de juliol de mil nou-cents vuitanta, davant el Notari JJ.L.B., segons la inscripció 4ª, de la finca nº 76061, al foli 116, del tom 2301 de l'arxiu, llibre 1194 de Badalona, de data u de desembre de mil nou-cents vuitanta.

Qualificació definitiva de vivendes de renda limitada subvencionades. Exedient nº B-VS-3866-C-62. Cèdula de data vint-i-u de febrer de mil nou-cents seixanta-sis.

L'habitatge ve inscrit a favor de GECAT VIVENDES EN COMERCIALITZACIÓ SL, amb CIF B64921091, d'acord amb la inscripció 17ª de la finca 6105, al foli 147, del tom 4041, de l'arxiu, llibre 1235, de data 13 de maig de 2013.

L'exercici del dret de tanteig és pel preu de CINQUANTA-NOU MIL DOS-CENTS DINOEUROS AMB QUINZE CÈNTIMS (59.219,15€).

VI.- Consta a l'expedient informe tècnic emès per l'arquitecte del departament de Patrimoni el dia 25 de gener de 2019, relatiu a les característiques i a la valoració de l'habitatge, fixant un valor de 85.790,70€.

Constata l'informe que segons certificat que obra a l'expedient, l'habitatge no disposa de cèdula d'habitabilitat, amb la única deficiència de no disposar d'equip de generació d'aigua calenta sanitària. Aquesta deficiència quedaria resolta sense problemes un cop acomplerta la reforma necessària de la cuina i el bany de l'habitatge.

VII.- Inclou l'expedient les dades identificatives de l'immoble, amb la corresponent certificació de domini i càrregues, la certificació cadastral i l'informe d'aprofitament urbanístic.

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 oneros, 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-

Així mateix, va acordar 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 d'4 de febrer de 2019 es va emetre informe jurídic pel Departament Jurídic d'Urbanisme de Badalona Habitaclon es proposa sol·licitar a la Intervenció Municipal la tramitació de l'autorització de la despesa (A) per tal de poder adquirir a títol oneros de l'habitatge, titularitat de Gecat Vivendes en Comercialització SL (CIF B64921091) situat al carrer Sant Mateu 11, baixos 1ª de Badalona, en exercici del dret de tempteig i retracte, consistent en la quantitat de 59.219,15€, amb número d'operació 1201900003531.

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.



D'acord amb el Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge, Badalona és un municipi 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, caldrà una valoració pericial feta per un tècnic municipal i, un informe previ del secretari de la corporació que justifiqui que concorren els requisits establerts a l'article: "*quan ho requereixen les particularitats dels béns, les necessitats del servei que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari*" i que l'adquisició directa s'ajusta a la normativa aplicable. 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.

La disposició addicional 2a de la LCSP determina que la competència per adquirir béns a títol onerosos -per import no superior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost, ni a 3 milions d'euros- recau en l'alcalde de la corporació.

Aquesta competència resta delegada a favor de la Junta de Govern Local, en virtut de resolució d'alcaldia de 25 de juny de 2018.

III. PROCEDÈNCIA DE L'APROVACIÓ

Per tot l'exposat anteriorment, d'acord amb l'article 172 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals (ROFRJEL) aprovat per Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, s'escau, que la regidora de l'àrea d'Hisenda, Recursos Interns i Promoció Econòmica proposi a la Junta de Govern Local que admeti la següent proposta i aprovi l'acord següent:

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 27/09/2018, de l'habitatge situat a Badalona, carrer Sant Mateu nº11, baixos1a.

SEGON.- Adquirir de forma directa i a títol onerosos, lliure de càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants, l'habitatge situat a Badalona, carrer Sant Mateu nº11, baixos1a, per un import de CINQUANTA-NOU MIL DOS-CENTS DINOU EUROS AMB QUINZE CÈNTIMS (59.219,15€), que respon a les següents dades registrals i cadastrals:

Dades registrals: Finca inscrita al Registre de la Propietat núm.1 de Badalona, finca núm. 6105 (abans 76185), a favor de GECAT VIVENDES EN COMERCIALIZACIÓ SL amb CIF B64921091, d'acord amb la inscripció 17 de la finca, al foli 147, del tom 4041, de l'arxiu, llibre 1235.

Referència cadastral: 5778520DF3857H0001RH

TERCER.- Aprovar l'autorització de la despesa (A) per un import de 59.219,15€, amb càrrec a la partida econòmica 2109 S 20352000 152168200, amb codi de projecte: 2017-31-I, del pressupost municipal, per a l'adquisició d'aquest immoble.

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.- Facultar a l'Il·lm. Sr. Alcalde de Badalona per a que formalitzi els documents públics i/o privats que siguin necessaris pel perfeccionament d'aquests acords.

VUITÈ.- Notificar aquests acords a GESCAT VIVENDES EN COMERCIALITZACIÓ SL i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

NOVÈ.- 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; altrament, 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 següent 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.

Tanmateix, la Junta de Govern Local, amb superior criteri, resoldrà.

Votació

La proposta precedent va ser aprovada per unanimitat.

Vots a favor: 3

Proposicions urgents

No se'n va presentar cap.

Precs i preguntes

No se'n va produir cap.

Final

La Presidència dona per acabada la sessió a les deu hores i set minuts, de la qual com secretari general, dono fe.

Vist i plau

L'alcalde

El secretari general

Alejandro Pastor López

Isidre Martí i Sardà