




Unitat / Àrea Secretaria EFM		
Codi de verificació  2252735A6P0M2V6A0YTO		
Document SEC16I5F0	Expedient SEC/180/2022	Data 24-11-2022

Interessat/ada de l'expedient

AJUNTAMENT DE SANT SADURNI D'ANOIA

Localització de l'activitat

Assumpte

Informe Secretari - Expte. SEC/180/2022 - CONVENI ENTRE L'ATENEU AGRICOLA NOIA I L'AJUNTAMENT DE SANT SADURNÍ D'ANOIA DE CESSIÓ DE 162.83M2 DE LA PROPIETAT DE LA FINCA SITUADA AL CARRER JOSEP ROVIRA, 16 DESTINATS A VIAL

INFORME JURÍDIC DE SECRETARIA 386/2022.

Assumpte : Conveni entre l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia i l'Ateneu Agrícola Noia de cessió de 162,83 m2 de la Propietat de la Finca situada al Carrer Josep Rovira 16, destinats a Vial .

a) Antecedents

-L'Associació Ateneu Agrícola Noia és una entitat associativa, sense ànim de lucre, interessada en la promoció de les activitats culturals, recreatives i esportives en conformitat amb el que disposen els seus estatuts reguladors. Des de la seva creació ha vingut desenvolupant les seves activitats al municipi, havent rebut de la Generalitat de Catalunya la distinció de la Creu de Sant Jordi que avala la seva tasca com a entitat cultural, recreativa i esportiva de Catalunya.

L'entitat és propietària en ple domini d'una finca situada al municipi de Sant Sadurní d'Anoia, partida Sarral. Les dades del Registre de la Propietat de Vilafranca del Penedès, segons Nota Informativa de domini i càrregues, són les següents:

Finca 3831 de Sant Sadurní d'Anoia, Tom 785 Llibre 58 Foli 182

Descripció

«URBANA. EDIFICACIÓN destinada a uso deportivo, situada en Sant Sadurní d'Anoia, calle Josep Rovira número, 16-18, que constituye la sede del Pabellón Olímpico del Ateneo Agrícola. Este pabellón tiene planta rectangular, está conformado por dos volúmenes, el más grande contiene la pista de juego y los graderíos, y el más pequeño los servicios, adosado al lado largo como prolongación del volumen principal, a la banda de la calle Sant Antonio. El edificio de dos mil quinientos cuarenta y uno metros con veinticinco decímetros cuadrados de superficie total construida, tiene dos mil doscientos once metros con cincuenta y un decímetros cuadrados en planta general y trescientos veintinueve metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados a la planta vestuarios. Se ubica todo el conjunto arquitectónico sobre un terreno que tiene una cabida de siete mil trescientos dos metros con ochenta decímetros cuadrados, destinándose la parte no ocupada por la construcción a pista deportiva descubierta, jardín y zona de recreo. Confrontando; frente, con la calle Josep Rovira, donde le corresponden los números 16-18; derecha entrante, con la parte posterior de varias casas que dan en la calle Sant Antonio, número 111 a 131, y, en parte, con Ateneo Agrícola de Sant Sadurní d'Anoia; a la izquierda, con talud del Ayuntamiento de Sant Sadurní d'Anoia; al fondo, con talud del Ayuntamiento de Sant Sadurní d'Anoia.

Dades registrals:

8465668CF9886N0001MO

Càrregues registrals:

“DERECHO DE SUPERFICIE. Derecho de superficie a favor del Ayuntamiento de Sant Sadurní d'Anoia, que recae

sobre todas las construcciones, tanto a nivel de suelo como de subsuelo, y las plantaciones anteriores a este otorgamiento, así como sobre las construcciones y plantaciones que el superficiario tenga por pertinente construir o plantar con posterioridad, para lo cual se le faculta expresamente. El derecho de superficie tendrá las siguientes características:

- *Duración:* la duración será de cincuenta y uno años a contar desde el día veintiuno de julio de dos mil veinte, transcurrido este plazo todo el edificado o plantado pasará a ser propiedad del propietario del suelo, sin que por eso el superficiario pueda reclamar compensación o indemnización.

- *Construcciones y plantaciones:* el objeto del presente derecho de superficie son todas las construcciones y plantaciones que se ubican a la finca registral número 3831 de Sant Sadurní d'Anoia, sin que pueda alterarse su finalidad deportiva.

- *Precio y canon:* Este derecho de superficie tiene carácter gratuito.

- *Derechos y obligaciones de las partes:* El cedente mantendrá la posesión del inmueble hasta el día treinta y uno de agosto de dos mil veinte, siendo de su cargo todas los gastos que genere el uso del pabellón hasta esa fecha, de tal manera que el Ajuntament se hará responsable de los mismos gastos a partir del día uno de septiembre de dos mil veinte.

Resultado de la inscripción 4ª

DERECHO DE TANTEO

DERECHO DE TANTEO.- Derecho de tanteo sobre la total finca de este número a favor del AYUNTAMIENTO DE SANT SADURNÍ D'ANOIA, que se podrá ejercitar en el plazo de CINCUENTA Y UNO años a contar desde el día veintiuno de julio de dos mil veinte, en la transmisión onerosa que quiera realizar el ATENEO AGRÍCOLA de su derecho de propiedad sobre la misma finca. Este derecho de preferente adquisición se regirá por las disposiciones de los artículos 568.13 a 568.15 del Libro Quinto del Código Civil de Catalunya.

Resulta de la inscripción 4ª"

Referència cadastral: 8465668CF9886N0001MO

S'adjunta la fitxa cadastral de la parcel·la com a annex 1 d'aquest contracte.

Dades Inventari Municipal

La finca consta en l'Inventari de Béns i Drets reals de l'Ajuntament.

c) Consideracions jurídiques

c.1) Aspectes Generals

-Els convenis en general, i també els urbanístics, han estat utilitzats de forma generalitzada, com una manifestació del principi de llibertat de pactes que empara l'actuació de les Administracions Públiques en general i dels ens locals en particular.

-En matèria urbanística els convenis es configuren com acords de voluntats entre Administracions Públiques i altres persones físiques o jurídiques, públiques o privades, titulars de drets o interessos urbanístics, i materialitzen el principi de participació dels particulars en l'urbanisme i la capacitat negocial de l'Administració per completar les llacunes de la normativa existent i donar satisfacció als interessos públics i privats concurrents en tota actuació urbanística.

-Per la importància que té la casuística en aquesta matèria és pel que hem de tenir present les notes diferencials i definitòries que la Jurisprudència ha anat establint, com ara les següents:

•"*instrumento de acción concertada que en la práctica puede asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general*" STS de 15.03.1997 Ar. 1677."

•"*acuerdos suscritos entre la Administración y los particulares afectados por la actuación urbanística que complementan las determinaciones legales y al poner de acuerdo a todas las partes afectadas, contribuyen a facilitar la gestión, eliminando "ab initio" los puntos de fricción allanando los obstáculos que habitualmente suelen encontrarse*" STJ Madrid 26.10.2000 RJCA 2001, 152."

Amb **caràcter general** la regulació dels convenis es troba a:

- [Llei 39/2015](#) d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú (LPAC) i
- [Llei 40/2015](#) d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic (LRJSP).
- [Llei 26/2010](#) del 3 d'agost, de Procediment Administratiu de Catalunya (LPC) arts. 108 a 112.
- [Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic](#) (LCSP), article 6.
- [RD Legislatiu 781/1986](#) del 18 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Legislació vigent de Règim Local (TRLRL), art. 111, que consagra la llibertat de pactes "Las Entidades locales podrán concertar los contratos, pactos o condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, y deberán cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas, en su caso, a favor de dichas Entidades."
- [Decret Legislatiu 2/2003](#) del 28 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMRLC), art. 191.
- [Decret 179/1995](#) del 13 de juny pel que s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals de Catalunya, (ROAS) arts. 303 a 311.

•
I **de forma específica**, quant als convenis urbanístics en :

- [Llei 7/1985](#) reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL) arts. 22.1.c) i 70.ter., en endavant LRBRL.
- [Decret Legislatiu 1/2010](#) del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, arts. 8.3, 14.5, 104, 135 i s.s. 155, 159 i D.A. 12a. i 13a, en endavant TRLUC.
- [Decret 305/2006](#) del 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), arts. 25, 26, 189.4, 202 i 209, en endavant RLUC

Objecte, classes i règim jurídic dels convenis urbanístics

-Per això, el seu àmbit d'actuació natural és el de la gestió i l'execució urbanística. És a dir quan disposem d'uns instruments de planejament i gestió existents, que cal aplicar i que mitjançant els acords de les diferents parts afectades es pot aconseguir l'objectiu de facilitar o afavorir la seva aplicació.

També és possible que els convenis urbanístics puguin tenir com a objecte la redacció o desenvolupament d'instruments de planejament, però hem de tenir present que quan no es tracta d'aplicar instruments de planejament existents, sinó promoure la redacció d'instruments de planejament, que la potestat de planejament no es pot disposar ni negociar en benefici d'interessos particulars, encara que aquests siguin legítims.

En aquests casos cal que l'interès públic, que és el que ha d'inspirar en tot moment l'actuació de l'Administració, sigui el que justifiqui el conveni i quedi perfectament acreditat. A més en aquesta matèria, la competència última per a l'aprovació dels diferents instruments de planejament, en la major part de supòsits, no és dels Ajuntaments i, per tant, no es podrà garantir íntegrament el compliment del conveni, si al mateix no hi ha intervingut l'Administració competent per a l'aprovació definitiva.

C:2) Classes

Els convenis els podem classificar atenent a diferents elements significatius, així ho farem atenent a les parts que intervenen (els subjectes) la fase del procediment en què s'utilitzen, o el seu contingut urbanístic, genèric o específic.

En funció de les parts que intervenen

Entre Administracions i particulars o entitats privades.

Entre diferents Administracions.

Entre Administracions i Entitats urbanístiques especials, com ara l'INCASOL i els consorcis urbanístics, mancomunitats, entitats públiques empresarials, societats públiques locals (art. 22 [TRLUC](#)).

Entre Administracions i Entitats urbanístiques col·laboradores, com ara les Juntes de compensació o conservació i les associacions administratives de cooperació (art. 123 [TRLUC](#)).

En funció de la fase del procediment

Convenis preparatoris de la resolució de l'expedient. Encara que existeixi el conveni segueix essent preceptiu una posterior resolució o acte administratiu. Per exemple els convenis que regulen compromisos i determinacions de futurs projectes d'urbanització.

Convenis finalitzadors del procediment; i que suposen la innecessarietat de dictar una resolució (per exemple convenis expropiatoris article 24 de la Llei d'Expropiació Forçosa o convenis que posen fi als expedients de responsabilitat patrimonial en matèria urbanística.

Pel seu contingut urbanístic genèric

Convenis de Planejament. Quan pretenen aconseguir la redacció o modificació d'instruments de planejament. Cal tenir present que la potestat de planejament no és negociable, ni disponible i que per tant el conveni ha de ser respectuós amb aquesta premissa.

Convenis de gestió o execució urbanística. Quan tenen per objecte executar els instruments de planejament o gestió vigents (per exemple convenis de canvis de sistema d'actuació o la seva modalitat o per a l'obtenció de cessions anticipades o ocupacions directes).

Convenis en matèria de disciplina urbanística. És possible l'establiment de modulacions voluntàries per la pròpia autolimitació de l'administració de l'esmentada potestat en l'activitat de correcció sempre que es respectin els principis del dret sancionador i de restauració de la legalitat urbanística. En aquest cas també ens trobem davant d'una potestat, en aquest cas la sancionadora, que tampoc és susceptible de negociació o dispensa, però tampoc no es pot oblidar que l'art. 88 de la LRJPAC permet la terminació convencional de tot tipus de procediments, sempre que no siguin contraris a l'ordenament jurídic i tinguin per objecte satisfer l'interès públic.

Pel seu contingut urbanístic específic

- Per convenir la realització d'auditories urbanístiques (art. 14.5 TRLUC).
- Per integrar-se en la tramitació d'instruments de planejament i de gestió (art. 104 TRLUC).
- Per executar el planejament per compensació per concertació (art. 135 i ss i DA 13 TRLUC).
- Per determinar els compromisos dels propietaris en el sistema d'actuació per compensació –compromisos generals, conservació de la urbanització, etc. (arts. 16.3 [TRLS](#) i 202 RLUC)
- Per encarregar la gestió del sistema d'actuació d'expropiació (art. 155 TRLUC 2010 i 209 RLUC).
- Pel reforçament dels sistemes de sanejament per garantir l'obligació dels promotors pel que fa a la construcció tant del clavegueram (sanejament en baixa, de competència municipal), com dels col·lectors en alta i si escau de la depuradora, en l'execució d'actuacions que generen creixements urbanístics vinculats a canvis en el règim del sòl, en aplicació del PSARU 2005, aprovat per l'Acord del Govern en data 20 de juny de 2006, segons la Resolució [MAH/2370/2006](#), del 3 de juliol.
- Per convenir polítiques de sòl i habitatge (art. 159 TRLUC 2010).
- Expropiatoris.
- Per a l'obtenció de sistemes generals o altres terrenys objecte de cessió.

C.3) Règim jurídic

Els convenis, tal com s'ha dit, són una manifestació del principi de llibertat de pactes que es manifesta mitjançant l'establiment d'uns acords de voluntats que donen lloc a un negoci jurídic bilateral que, atesa la seva naturalesa administrativa, s'hauran d'impugnar davant l'ordre contenciós administratiu (art. 25 RLU i STS 30.10.1997, Ar. 7638 i 05.05.1999 Ar. 3498).

El seu règim jurídic dependrà del contingut concret de cada conveni, però en qualsevol cas tenen naturalesa jurídicoadministrativa i per a la seva aprovació, formalització i execució, caldrà acomplir la normativa reguladora de les entitats públiques que els subscriguin (art. 25 RLUC).

A més del que la Jurisprudència ha establert, s'han de respectar els principis de:

- “Pacta sunt servanda” (allò pactat, s'ha de complir)
- “Bona fe”

•“Non licet” (no es pot anar contra els actes propis)

A partir d'aquests principis podem establir que el principal límit dels convenis és que no poden ser contraris ni a l'interès públic, ni a l'ordenament jurídic, ni als principis de la bona administració i que mitjançant els convenis no es pot disposar de la potestat de planejament, ja que el “ius variandi”, és a dir, la possibilitat de modificar els diferents instruments de planejament, per tal de respondre millor a l'interès públic que ha de regir qualsevol actuació de l'Administració, és una potestat indisponible i no negociable.

Aquestes limitacions generals les podem concretar de la següent forma:

Límits genèrics

- Impossibilitat de recollir renunciacions a drets contraris a les normes segons allò establert a l'article 6 del Codi Civil (STS 5-3-1991).

Impossibilitat de contradicció amb l'ordenament jurídic.

Impossibilitat de pactar contra l'interès general, ni els principis de la bona administració.

Impossibilitat de pactar qüestions fora de l'àmbit de competències de cada administració.

Impossibilitat de pactar contra els límits mínims o estàndars urbanístics que la llei assenyali (STS 28-3-1998).

Límits específics

No podran tenir com a objecte aquelles matèries regulades per la TRLCSP.

Impossibilitat de derogar mitjançant convenis reglamentacions de caràcter imperatiu (SSTS de 15-2-1994 i 8-7-1989).

No infracció de les normes sobre tramitació dels diferents instruments d'ordenació urbanística i en allò que afecta l'elaboració, modificació o revisió dels mateixos (16-2-93 i 15-3-1997).

No infracció diferents regles sobre competència dels òrgans administratius (STS 15-11-1988).

No infracció principi de jerarquia entre les diferents figures del planejament general i de desenvolupament.

Límits urbanístics

Especialment no poden disposar de la potestat de planejament ja que el “ius variandi” és una potestat indisponible (STS 5-5-89 i 15-2-1994).

Han de respectar el principi de justa distribució de càrregues i beneficis.

Impossibilitat d'utilitzar els convenis per a la concessió llicències contraries a l'ordenament jurídic per ser aquesta també una potestat administrativa de caràcter reglat (STS 30-4-1979)

c.4) Tramitació, aprovació i efectes dels convenis

Aprovació per l'òrgan competent

Caldrà analitzar la competència dels òrgans municipals (Alcalde o Ple) en funció del contingut del conveni (adquisició o alienació de patrimoni, modificació de planejament, execució de planejament, etc.)

Així, en relació als convenis vinculats a instruments de gestió la competència serà de l'Alcalde o de la Junta de Govern Local, si té la competència delegada.

Tanmateix serà competència del Ple l'aprovació dels convenis en matèria de planejament (art. 22.1.c) [LRBRL](#)).

c.5) Informació pública

Tots els convenis que facin referència a instruments de gestió o planejament urbanístic, com a mínim i de conformitat amb el que preveuen els arts. 11.1. [TRLR](#), 8.3 [TRLUC](#) i 26 [RLUC](#), s'han de sotmetre al termini general de 20 dies que preveu l'art. 83 de la [LPAC](#), previ anunci al Butlletí Oficial de la Província i qualsevol altre mitjà que utilitzi l'Ajuntament a aquests efectes.

A més, i d'acord amb el que preveuen amb conformitat amb els arts. 8.3 i 104 del [TRLUC](#) i 26 i 27 del [RLUC](#), els convenis en matèria de planejament o gestió tenen les següents peculiaritats de tramitació.

Formen part de la documentació que se sotmet a informació pública, un cop aprovat inicialment el document de planejament o gestió, al qual s'hi integren a tots els efectes.

Si s'aproven després de convocada la informació pública, s'ha de convocar un nou tràmit d'informació específica

per al conveni, excepte que se'n prevegi una altra amb posterioritat.

S'ha de tenir en compte que quan el contingut del conveni passa a integrar-se en un document de planejament o gestió desapareix com a tal i passa a tenir la naturalesa jurídica del document del qual en forma part (STSJ Madrid 26.10.2000 RJCA 2001 152 i STS 06.11.1997 Ar. 8003).

Resolució de les al·legacions presentades i si s'escau aprovació definitiva.

Formalització i signatura, en document administratiu intervingut pel secretari de l'Ajuntament article 3.2 i) del Reial Decret 128/2018 de 18 de març, o en escriptura pública a petició de qualsevol de les parts i al seu càrrec. Excepte que es prevegi altrament a la normativa específica, el conveni, autoritzat pel secretari de l'Ajuntament és títol suficient per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

El contingut del conveni s'haurà d'ajustar al que preveu l'art. 110 de la LPC.

Publicació de l'acord d'aprovació al Butlletí Oficial de la Província, dins del mes següent a la seva aprovació.

Trametre còpia al Departament de Polític Territorial i Obres Públiques, pel termini màxim d'un mes, perquè els publiqui a l'instrument de divulgació telemàtica de l'Administració de la Generalitat (art. 104 [TRLUC](#)).

c.6) Efectes dels convenis

Per aquesta raó i tot i que els convenis tenen naturalesa contractual, per tant es pot exigir en via jurisdiccional el seu compliment, quan el conveni no es complir perquè l'Administració competent en matèria de planejament no l'incorpora en l'aprovació de l'instrument d'ordenació corresponent, la part que s'ha vist perjudicada pot reclamar una indemnització a l'altra, però no pot exigir que el planejament s'adeqüi als termes del conveni, però si una compensació econòmica, en aplicació de la institució de la responsabilitat patrimonial o contractual.

Per evitar aquestes responsabilitats és aconsellable suspendre l'efectivitat dels convenis, l'execució dels quals o depèn exclusivament de l'Ajuntament i/o acotar les responsabilitats que es puguin exigir si realment el conveni no arriba a poder-se executar en els termes acordats.

d) Conclusions

-Examinat per part d'aquesta Secretaria s'emeten les següents consideracions:

No existeix cap impediment legal per l'aprovació del conveni entre l'Ateneu Agrícola Noia i l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia de cessió de 162,83 m² de la propietat de la finca situada al Carrer Josep Rovira , destinats a vial que figura l'expedient.

A la data de la signatura electrònica

Juan Antonio Gil Lemus

Secretari de l'ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia.