



Unitat / Àrea
Secretaria
U186

Codi de verificació



3E0L4T5W3V26711G0FIT

Document
SEC15S2BE

Expedient
SEC/308/2020

Data
22-09-2021

Assumpte

Notificació de Resolució/Acord.
Expedient SEC/308/2020.
APROVAR EL CONTRACTE DE CESSIÓ EN USDEFUIT
DE QUATRE HABITATGES DESTINATS AL
LLOGUER ASSEQUIBLE PROCEDENTS DE LA SOCIEDAD
DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE
LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)

Interessat/ada

SAREB
PASSEIG CASTELLANA 89, P08
28046-MADRID
MADRID

Senyor/a,

Em plau comunicar-vos que en JUNTA DE GOVERN LOCAL d'aquest Ajuntament, en sessió ORDINÀRIA celebrada el dia 20 de setembre de 2021, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

Atès que en el Ple municipal de data 29 de setembre de 2020 va aprovar el Conveni entre l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia i la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) per a la cessió d'habitatge destinat a lloguer assequible.

Atès que la clàusula 1.2. de l'esmentat conveni estableix que SAREB es compromet a cedir en usdefruit a l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia, un una xifra inicial de quatre habitatges, rebent de l'Ajuntament una contraprestació mensual per cadascun dels habitatges en els termes i condicions establertes per l'esmentat conveni.

Atès que la clàusula 1.3. del conveni estipula que la gestió dels habitatges es durà a terme directament per l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia.

Atès que s'estableix en la clàusula 2.2. del conveni que la quantia de la contraprestació per la cessió en usdefruit serà d'una quantitat fixa mensual per cadascun dels habitatges, en concret, de cent vint-i-cinc euros (125,00€) per cadascun dels habitatges que en el moment de la cessió estiguin buits i de setanta-cinc euros (75,00€) per cadascun dels habitatges que en el moment de la cessió estigui ocupat.

Atès que la clàusula 2.3. del conveni estipula un període de carència per al pagament de les contraprestacions establertes que començarà a computar-se en el moment de la signatura del contracte de cessió. Atès que aquesta contraprestació es començarà a fer efectiva als tres mesos de la data de signatura del contracte en el cas dels habitatges buits i als sis mesos en el cas dels habitatges ocupats.

Atès que el conveni estipula que en el cas que sigui necessari dur a terme obres d'adequació per a l'habitabilitat, l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia i SAREB assumiran el 50% del cost, fins a un màxim de set mil euros (7.000,00€) per habitatge.

Atès que segons informe pels Serveis Tècnics municipals el cost de rehabilitació de l'habitatge buit que SAREB cedeix a l'Ajuntament ascendeix a nou mil vuit-cents setanta set euros amb vint-i-tres cèntims (9.877,23€).

Atès que SAREB s'ha compromès a assumir el cost d'aquesta rehabilitació tot i que excedeixi l'inicialment estipulat.

Atès que els habitatges que SAREB proposa cedir en usdefruit a l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia són els següents:

Referència cadastral	Adreça	Situació habitacional
8365601CF9886N0024ZE	C. Vallès, 4 1r 2a	Ocupat il·legalment
8377004CF9887N0016KG	C. Margarides, 3 3r 2a	Ocupat il·legalment
8572601CF9887S0014KZ	C. València, 58 2n 3a	Ocupat il·legalment
8870001CF9887S0018PW	Rambla Generalitat, 47 bx	Buit

Atès que s'estipula que la durada dels contractes serà de quatre anys.

Atès informe emès en data 29 de març de 2021 per la responsable de l'Oficina Local d'Habitatge.

Atès informe emès en data 02 de juliol de 2021 per la Secretària.

Vistes les previsions en matèria civil dels articles 561.2, 561.3 i 561.12 del Codi Civil de Catalunya, referents a la regulació de la figura jurídica de l'usdefruit.

Vistes les previsions en matèria de legislació patrimonial catalana establertes en l'article 206.3 del Decret Legislatiu 2/2003 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, i l'article 30.1 del Decret 336/1998, del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals .

Examinada la documentació que l'acompanya, i de conformitat amb l'establert en la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, l'òrgan competent per efectuar la present contractació i tramitar l'expedient és l'alcalde, ja que el seu valor no supera el 10% dels recursos ordinaris del pressupost, ni els 6.000.000.00 €.

A l'empara d'allò que disposen els articles 54 i 56 del 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.

Atès que l'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde-president d'aquest Ajuntament mitjançant Decret d'Alcaldia núm. 1325/2019 de data 27 de juny de 2019.

Per tot l'exposat aquesta Junta de Govern Local adopta els següents ACORDS:

PRIMER.- APROVAR el contracte de cessió d'usdefruit de quatre habitatges destinats al lloguer assequible procedents de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).

SEGON.- Aprovar la fase d'autorització i disposició de la despesa per import de 8000,00€ amb càrrec a l'aplicació pressupostària 092 1521 22698.

TERCER.- FACULTAR l'alcalde-president per a la signatura de l'esmentat contracte.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).

CINQUÈ.- DONAR trasllat del mateix a l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), els Serveis Socials municipals, la Intervenció de Fons, el servei de Tresoreria i l'Oficina d'Atenció Ciutadana (OAC).

ANNEX

CONTRATO DE CESIÓN EN USUFRUCTO

En Sant Sadurn d'Anoia, a fecha de firma electrónica

REUNIDOS

De una parte, el Ayuntamiento de Sant Sadurn d'Anoia representado por D. Josep Maria Ribas i Ferrer, en su condición de alcalde-presidente, que actúa en uso de las facultades de representación conferidas por el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local y del artículo 53.1 del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Catalunya. Asistido por la secretaria, señora Montserrat

Baulas Bordes, en virtud de las diferentes funciones que comprende la fe pública, tal como lo dispone el artículo 3.2.i del Real Decreto 218/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional.

De otra parte, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante "SAREB"), con CIF A-86.602.158, y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 89, representada por D. José Gaspar Gonzalez Palenzuela Gonzalez Villegas, Director de Responsabilidad Social Corporativa, representación que ostenta en virtud del poder otorgado el 23 de julio de 2015, ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía actuando como sustituto D. Jesús Roa Martínez con el número 3.398 de su protocolo.

Las partes se reconocen recíprocamente plena capacidad legal de contratar y obligarse y

MANIFIESTAN

I.- Que en el día 12 de enero de 2021 se ha suscrito un Convenio de Colaboración entre Sareb y el Ayuntamiento de Sant Sadurní d'Anoia (en adelante el "Ayuntamiento") para la gestión por parte de esta última de viviendas propiedad de Sareb (en adelante el "Convenio") con el fin de destinarlas a emergencia social.

II.- Que en la cláusula segunda del Convenio se establece que Sareb y el Ayuntamiento firmarán uno o varios contratos, por los que Sareb cederá el usufructo de cada una de las viviendas detalladas en el contrato.

III.- Que Sareb es propietaria de las viviendas que constan en el Apéndice del presente contrato.

IV.- Que es de interés de Sareb ceder el usufructo de las viviendas indicadas en el mencionado Apéndice para que sean alquiladas y/o administradas por parte del Ayuntamiento otorgando, en consecuencia, contrato de usufructo a favor de este Ayuntamiento, de acuerdo con los siguientes

PACTOS

Primero.- OBJETO

Sareb, en su condición de propietaria, otorga a favor del Ayuntamiento el usufructo de las viviendas indicadas en el Apéndice del presente contrato para que realice las gestiones necesarias para arrendar y/o administrar dichas viviendas de acuerdo con las condiciones establecidas aquí y en el Convenio.

Segundo.- CONTRAPRESTACIONES

2.1 Importe de las contraprestaciones

El montante de la contraprestación por dicha cesión a satisfacer por el Ayuntamiento dependerá de si la vivienda se encuentra o no ocupada en el momento de la cesión.

- En el supuesto de viviendas ocupadas de forma irregular, la contraprestación será fija y se establecerá en 75 €/mes por cada vivienda ocupada cedida.
- En caso de viviendas que se encuentren vacías en el momento de la cesión, la contraprestación se establecerá en una cuantía fija de 125 €/mes por cada vivienda vacía cedida.

La contraprestación anterior se entiende impuestos excluidos.

2.2 Devengo y abono de las contraprestaciones

El abono de dichas contraprestaciones será independiente del hecho mismo de que la vivienda se encuentre o no arrendada a un inquilino que la destine a vivienda permanente. Las contraprestaciones se liquidarán a Sareb con una frecuencia trimestral.

Se establece un período de carencia de las contraprestaciones establecidas de:

- En el caso de viviendas, incluidas en el Apéndice del presente contrato, que en el momento de la cesión estén vacías, la contraprestación se devengará a los 3 meses desde la fecha de la firma del contrato de usufructo.
- En el caso de viviendas, incluidas en el Apéndice del presente contrato, que en el momento de la cesión estén ocupadas, la contraprestación se devengará a los 6 meses desde la fecha de la firma del contrato de usufructo.

Tercero.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.1 Gestiones para la gestión y/o arrendamiento de la vivienda

El Ayuntamiento llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas cedidas por Sareb, y en su caso intervendrá como arrendadora en los contratos de arrendamiento que suscriban las personas físicas que resulten adjudicatarias y gestionará el cobro de las rentas a los arrendatarios de las viviendas de acuerdo con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del Convenio.

3.2 Distribución de los gastos de la vivienda

Durante la totalidad del plazo de vigencia del contrato suscrito, la distribución de los gastos entre las partes se hará de la siguiente forma:

Serán de cuenta de Sareb los gastos siguientes:

- La cobertura de seguros de las viviendas (daños y responsabilidad civil).
- En caso de ser necesarias obras de adecuación asumirá su coste al 50%, hasta un máximo de 7.000€/vivienda. De superarse este límite SAREB podrá optar por dejar la vivienda fuera del alcance del presente convenio.
- Cuotas de la comunidad de propietarios.
- Los gastos y reparaciones que tengan carácter extraordinario.

Serán de cuenta del Ayuntamiento, el resto de los gastos, entre otros, los siguientes:

- Cédula de habitabilidad (si no existiera y fuese necesario).
- Certificado de eficiencia energética (si no existiera y fuese necesario).
- Gastos ordinarios, derivados del uso diario de la vivienda y destinados al mantenimiento de la misma y de sus condiciones de habitabilidad (zonas privativas) y cualquier otro tipo de reparación ordinaria.

En caso de ser necesarias obras de adecuación asumirá su coste al 50%, hasta un máximo de 7.000€/vivienda. De superarse este límite SAREB podrá optar por dejar la vivienda fuera del alcance del presente convenio.

- Medidas necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías (vigilancia).
- Gastos propios de gestión y administración de las viviendas (contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas si se arrendasen las viviendas, etc).
- Cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (art. 61.1 c) de TRLRHL), sin perjuicio de la aplicación de bonificaciones en la cuota

3.3 Desistimiento de los arrendatarios

En el supuesto de que los arrendatarios de las viviendas desistan del contrato, y siempre y cuando se produzca la entrega física de las llaves y de la posesión efectiva del inmueble durante la vigencia del convenio, el Ayuntamiento pondrá en conocimiento de Sareb este hecho, proponiendo, en el caso que tenga una persona y/o familia en riesgo de exclusión residencial, la firma de un nuevo contrato de alquiler con tercera persona siendo opción de Sareb recuperar la vivienda vacía o autorizar la formalización del nuevo contrato de alquiler, aportando, en el caso que tenga una persona y/o unidad familiar en riesgo de exclusión residencial, un nuevo contrato de alquiler con tercera personas, no operando en este caso la carencia de tres meses para el pago de la contraprestación.

Cuarto.- PLAZO DEL CONTRATO

El contrato de usufructo tendrá una duración de 4 años.

Quinto.- RESTITUCIÓN DE LA VIVIENDA

Al término de la cesión, y según proceda en cada caso, el Ayuntamiento garantizará que:

- a) las viviendas serán devueltas a Sareb vacías y en adecuadas condiciones de habitabilidad, de modo que ésta pueda tomar plena posesión de las mismas; o
- b) Sareb, o la sociedad que ésta determine, se subrogará en el contrato de arrendamiento que en esa fecha se halle vigente, si bien será condición de la subrogación que el arrendatario se encuentre al corriente de pago de la renta en el momento en que dicha subrogación haya de tener lugar.

Sexto.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

6.1 Resolución por incumplimiento del contrato

Son causas de resolución del presente contrato el incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por las partes.

6.2 Consecuencias del incumplimiento grave

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualquiera de las partes facultará a la otra a escoger entre una de las dos opciones siguientes:

- a) Exigir el cumplimiento del contrato.
- b) Resolver el contrato, con resarcimiento de los daños y perjuicios y abono de intereses.

6.3 Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones del pacto Quinto

Si llegado término de la cesión (o expirado el contrato por otra causa), el cesionario no devuelve la posesión, o la devolución de la posesión no se ajusta a lo establecido en el pacto Quinto, se seguirán devengando a favor de Sareb las contraprestaciones previstas en el pacto Segundo.

Séptimo.- LEY APLICABLE

El presente contrato de usufructo se regirá por la voluntad de las partes manifestada en éste contrato y en lo que no se prevea expresamente por lo que dispone el Convenio y por lo previsto en el Código Civil (arts. 467 y siguientes).

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el usufructo se cede como intransmisible, por razón de la finalidad social y no será de aplicación lo previsto en el art. 491 del Código Civil.

Octavo.- DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Ambas partes designan como domicilio a efecto de notificaciones, el indicado en la comparecencia de este contrato.

Noveno.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

1. Las controversias que puedan plantearse sobre la interpretación, modificación, efectos y resolución del presente contrato las resolverá la Comisión de Seguimiento.
2. A falta de acuerdo, las partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales competentes según el Convenio.

Como prueba de conformidad, suscriben el presente contrato, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados anteriormente.

Apéndice - Relación de viviendas objeto del contrato de usufructo

ID SAREB	SERVICER	REFERENCIA_CATASTRAL	FIN CA REG IST RAL	CCAA	PROVINCIA	MUNICIPI O	TIPO_VIA	VIA	N U M	PUERTA	PLANTA	C. P O S T A L	SITUACION OCUPACIONAL
70076	SERVIHÁB ITAT	8365601CF9886N0024ZE	327 1	CATALUÑA	BARCELONA	SANT SADURNI D'ANOIA	CL	VALLES	4	2	1	8 7 7 0	OCUPADA ILEGALMENTE
10021	ALTAMIRA	8377004CF9887N0016KG	242 3	CATALUÑA	BARCELONA	SANT SADURNI D'ANOIA	CL	MARGARIDES	3	2	3	8 7 7 0	OCUPADA ILEGALMENTE
12485	ALTAMIRA	8572601CF9887S0014KZ	930 1	CATALUÑA	BARCELONA	SANT SADURNI D'ANOIA	CL	VALENCIA	58	3	2	8 7 7 0	OCUPADA ILEGALMENTE
100621	ALTAMIRA	8870001CF9887S0018PW	616 9	CATALUÑA	BARCELONA	SANT SADURNI D'ANOIA	RB	GENERALITAT	47	1	0	8 7 7 0	DISPONIBLE

VOTACIÓ : L'acord és aprovat per **unanimitat** dels membres presents .

Contra aquesta resolució, que és definitiva en via administrativa, es podrà interposar amb caràcter potestatiu recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictada, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació.

Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, en el seu cas, o bé directament contra aquesta resolució, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació corresponent. Alternativament, si el vostre domicili és en una altra província, el recurs contenciós administratiu podrà interposar-se davant els jutjats contenciosos administratius amb competència territorial a la província de la localitat on residiu quan aquest recurs ho sigui en matèria de responsabilitat patrimonial, personal, propietats especials i sancions, i sempre limitat a la circumscripció del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

La competència correspondrà en tot cas a l'òrgan jurisdiccional en quina circumscripció radiquin els immobles afectats quan s'impugnin plans i actuacions urbanístiques, expropiatòries i en general quan comportin la intervenció administrativa a la propietat privada dels esmentats béns immobles.

En el cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu, silenci que es produeix pel transcurs d'un mes sense que s'hagi dictat i notificat la resolució del recurs, es podrà interposar recurs contenciós administratiu des de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'entengui desestimat i en els termes abans indicats, excepte el del termini per presentar recurs que serà indefinit mentrestant no recaigui resolució expressa.

Això no obstant, podeu interposar qualsevol altre recurs que cregueu convenient.

La qual cosa poso en el vostre coneixement als efectes oportuns, fent expressa l'advertència de l'article 206 del reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat pel Reial Decret 2568/86, de 28 de novembre, i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent.