



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

INFORME JURÍDIC A L'EXPEDIENT D'ALIENACIÓ DE DUES PARCEL·LES PATRIMONIALS PROPIETAT DE FORUM SA

Procediment: Alienació Onerosa de Béns Patrimonials per subhasta

Assumpte: Alienació de les parcel·les 5 i 6 de les adjudicades a FORUM resultants de la reparcel·lació del Pla Parcial Concòrdia.

S'emet informe a petició de la Gerència de la Societat Mercantil FORUM SA.

ANTECEDENTS

Primer. Amb data 27 de novembre de 2023 el consell d'administració de FORUM SA ha acordat l'inici del procediment d'alienació de dues parcel·les propietat de FORUM al sector Concòrdia, que responen a la descripció següent:

Parcel·la núm. 5

“URBANA: PARCEL·LA assenyalada amb el numero cinc en el pla d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Concòrdia, situada al terme de Manresa, de figura irregular, de superfície mil quatre-cents cinquanta-dos metres, vuitanta-cinc decímetres quadrats, i una edificabilitat de tres mil quatre-cents quaranta-tres metres seixanta-quatre decímetres quadrats de sostre. Limita: al Nord, amb el Passatge Torre d'en Vinyes, en una façana d'un metre setanta-cinc centímetres; a l'Oest, amb la parcel·la resultant número vuit, destinada a vialitat del polígon; al Sud, amb la parcel·la resultant número sis que s'adjudica en aquest Projecte a l'Ajuntament de Manresa; i a l'Est, amb finca propietat de "Clarabade, SL". Qualificació urbanística: Zona d'eixamplament, -clau 1.3.”

Referencia cadastral núm. 2515022DG0221A0001UK

Inscrita en la Inscripció 9ena del Tom 2976, Llibre 1605, Foli 216, Finca núm. 55647 (CRU: 08090000515248) del Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa

Aquesta finca té la qualificació urbanística de “zona residencial. Ordenació tancada en SUC”

Parcel·la núm. 6

“URBANA: PARCEL·LA ASSENYALADA AMB EL NUMERO SIS en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ del PLA PARCIAL CONCÒRDIA, situada en terme de Manresa, de figura irregular, de superfície MIL QUATRE-CENTS NORANTA-NOU METRES, SEIXANTA-UN DECIMETROS QUADRATS, i una edificabilitat de dos mil tres-cents cinquanta-quatre metres nou decímetres quadrats de sostre. Confronta: al Nord, amb la parcel·la resultant número cinc que s'adjudica en aquest Projecte a l'Ajuntament de Manresa; a l'Est, amb el límit del polígon; al Sud, amb carrer de Ramón Saera mitjançant el límit del polígon; i a l'Oest, amb la parcel·la resultant número vuit destinada a vialitat del polígon.- Qualificació urbanística: Zona d'eixample, clau 1.3. –“

Referencia cadastral: 2515023DG0221A0001HK



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

Inscrita en la Inscripció 8ena. del Tom 2617, Llibre 1246, Foli 72, Finca núm. 55649 (CRU: 08090000515255)) del Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa

Aquesta finca té la qualificació urbanística de “zona d'eixample,- clau 1.3. –“ PLANEJAMENT VIGENT: A nivell urbanístic el planejament aplicable a l'immoble és el desenvolupat pel Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el 21 de setembre de 2017 i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 26 de setembre de 2017 ha estat publicat al DOGC el 26 d'octubre de 2017.

Segon. Aquestes parcel·les van ser adquirides per FORUM SA a l'Ajuntament de Manresa mitjançant escriptura pública atorgada davant el notari Jaime Sánchez Parellada el dia 16 de març de 2006.

Aquestes parcel·les, com es pot veure a la descripció de les finques, són resultants 5 i 6 del projecte de reparcel·lació del pla parcial Concòrdia, adjudicades a l'ajuntament de Manresa no en concepte de cessió de l'aprofitament a la que estan obligats els propietaris de sòl urbanitzable, si no pels drets atorgats per aportacions de finques qualificades de bens patrimonials. Així es desprèn del propi projecte de reparcel·lació.

Tercer.- A l'expedient municipal d'alienació de les finques esmentades a favor de FORUM SA, consta memòria de l'alcaldia de 21 de novembre de 2005 en la que es justifica la venda de les dues parcel·les a FORUM SA per tal que construeixi habitatge protegit.

L'informe preceptiu de la Direcció General d'Administració Local de 20 de gener de 2006 és favorable en tant que “atès que de la documentació que obra a l'expedient es desprèn que el destí al qual es volen destinar les finques és la construcció d'habitatges de protecció pública” ...”sempre que es compleixi el que s'estableix en l'art. 161,2n i 3er, del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme”

El secretari general certifica el 21 de desembre de 2005, l'acord pres pel ple municipal de 19 de desembre de 2005 pel qual s'acorda l'alienació de les dues finques sense menció de cap destí concret d'aquestes ni condicionant de cap classe.

Segons notes registrals, consta al registre de la propietat de Manresa la inscripció del domini de les dues finques a favor de FORUM SA sense cap destí concret ni condicionant.

Quart.- Ha estat instruït expedient per a l'alienació de les parcel·les que consta de la següent documentació:

1. Memòria justificativa de la necessitat de l'alienació de les dues finques, en la que es justifica per una banda que aquests terrenys no són necessaris per a les previsions d'actuació de l'empresa FORUM SA, concretament que els béns, per la seva ubicació, naturalesa i característiques, són inadequats per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge. I per una altra banda, es justifica que el destí del producte és el d'augmentar l'oferta d'habitatge protegit.



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

2. Memòria justificativa del contracte per a l'alienació, per subhasta, procediment ordinari, de dues finques de titularitat de FORUM SA ubicades al carrer Concòrdia cantonada carrer Ramon Saera, parcel·la núm. 5 i parcel·la nº 6, al terme municipal de Manresa.
3. Informe de Taxació de "ST Sociedad de Tasación"
4. Informe de taxació de l'arquitecte Sr. Ricard Torres Montagut Ricard Torres i Montagut, Cap del Servei d'Urbanisme de l'ajuntament de Manresa
5. Plec de clàusules administratives particulars que ha de regir l'alienació mitjançant subhasta de dues finques de titularitat de FORUM SA ubicades al carrer Concòrdia cantonada carrer Ramon Saera, parcel·la núm. 5 i parcel·la núm. 6, al terme municipal de Manresa.
6. Plec de prescripcions tècniques particulars que ha de regir l'alienació de dues finques de titularitat de FORUM SA ubicades al carrer Concòrdia cantonada carrer Ramon Saera, parcel·la núm. 5 i parcel·la y, Núm. 6, al terme municipal de Manresa.
7. Proposta d'acord per a l'aprovació, si escau, de l'expedient de contractació i els plecs de clàusules que han de regir l'alienació mitjançant subhasta de dues finques de titularitat de FORUM SA ubicades al carrer Concòrdia cantonada carrer Ramon Saera, parcel·la núm. 5 i parcel·la núm. 6, al terme municipal de Manresa.

Informe

Primer.- La Legislació aplicable és la següent:

- Els articles 52.2.p), 53.1.q), 199, 200, 203, 209, 214 i 215 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.
- Els articles 1, 2, 8, 40 al 48 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- Els articles 47.2.m), 79 i 80 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Els articles 76, 79, 80, 85, i disposició final setena del Text Refós de les disposicions vigents en matèria de Règim Local aprovat per Reial decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.
- Els articles 110 a 114 i 131 a 144 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Els articles 91 a 108, 121 i 122 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost.

Segon. Règim Jurídic del patrimoni de les societats mercantils municipals

La legislació de patrimoni de les administracions públiques considera les societats municipals, o més aviat els seus títols representatius, com a bens patrimonials. Però no regula de manera integral els seus bens propis, cosa que genera el dubte de quin és règim jurídic aplicable, qüestió d'especial incidència en el moment de la seva alienació.

La doctrina, Julio V. González Garcia, ha considerat que les societats municipals són posseïdores fiduciàries dels bens que ostenten, donat que aquests bens són adscrits a



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

la prestació del servei públic i que la pròpia societat és al seu torn propietat de l'administració matriu. No tindria sentit per la pròpia existència de la societat ni tampoc per l'administració matriu que els bens no estiguessin adscrits a una finalitat pública.

En el règim Local de Catalunya, l'art. 257,3 del Real Decret Legislatiu 2/2003, del 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC) determina:

“Art. 257.3. En matèria de contractació, les societats se subjecten al dret privat, llevat dels casos establerts a l'acord de creació. En qualsevol cas, l'adquisició de béns i l'execució d'obres s'han de sotmetre a procediments que s'adaptin als principis de publicitat i concurrència propis de la contractació administrativa. L'incompliment d'aquests principis no és causa de nul·litat del contracte, sens perjudici de les responsabilitats que hi puguin haver i de la possibilitat de resolució del contracte en cas de mala fe del contractista.

Per la seva part, en el seu desenvolupament reglamentari fet per l'art. 225,2 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), respecte dels bens de les societats municipals disposa:

“Article 225.2. L'adquisició de béns immobles i la contractació d'obres se sotmetran a un procediment que s'adapti als principis de publicitat i concurrència de la contractació.”

Ambdós preceptes assenyalen regles per a l'adquisició de bens per part de les societats municipals, però no per a la seva alienació, aquesta omisió pot ser volguda pel legislador, atès que si va reparar en assenyalar regles per a l'adquisició dels bens, la manca de norma per a l'alienació no pot ser un oblit involuntari. Però costa de creure que la venda de patrimoni per les societats municipals no estigui sotmès a alguna classe de procediment públic i es regeixi exclusivament pel dret civil i mercantil. Pensat en tot per a una altra classe d'empreses totalment privades.

El Tribunal Suprem, en acord no jurisdiccional de 25 de maig de 2017, va determinar que el patrimoni de les societats públiques, també les municipals, sigui quin sigui aquest i sigui quina sigui la seva composició, és patrimoni públic. Per tant el seu règim jurídic no pot ser només el règim privat.

L'art. 167,2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP) determina que les entitats a què fa referència el paràgraf c) de l'apartat 1 de l'article anterior (Les societats mercantils estatals) han d'ajustar la gestió del seu patrimoni al dret privat, sens perjudici de les disposicions d'aquesta llei que els siguin aplicables expressament.

Aquestes normes no són altres que les regles i principis de la bona administració, contingut en el nostre dret positiu a l'art. 58 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, segons el qual les persones tenen dret a una bona Administració, i a l'accés i l'ús d'uns serveis públics de qualitat reconeguts, amb caràcter general, per la legislació de règim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya i, específicament, per les lleis reguladores de les diferents activitats públiques.



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

En aquest punt estem en condicions de determinar que el règim jurídic aplicable a l'alienació dels bens de les societats municipals, tot indicant que al procediment d'alienació caldrà aplicar (Júlio V. González):

- a. Regles bàsiques de publicitat adequada per atraure licitadors i, per tant, només es podrà alienar de manera directa quan ho permeti la normativa de manera expressa
- b. S'ha de fer una valoració jurídica de l'operació
- c. S'ha de fer una taxació dels bens conforme a les exigències normals admeses a les valoracions del sòl.
- d. S'han d'establir normes bàsiques de procediment en el que es continguin els aspectes bàsics de l'adjudicació, entre altres si es tracta de concurs o subhasta i els criteris a aplicar per a la selecció.

Tercer.- Capacitat i justificació de l'alienació

La societat mercantil FORUM SA té capacitat jurídica plena per alienar béns del seu patrimoni, tot de conformitat amb la legislació de règim mercantil i civil. Els estatuts de la societat no preveuen cap regla relativa al seu patrimoni. Però ha de passar per les condicions esmentades i les que es diran més avall.

No obstant, FORUM SA, com a societat mercantil pública no té total llibertat per alienar i destinar el producte de l'alienació, l'esmentat caràcter públic limita les seves opcions i sempre ha de respondre a les finalitats pròpies del servei públic pel qual va ser creada.

És per aquest motiu que ha que justificar, per una banda que aquests terrenys no són necessaris per a les previsions d'actuació de l'empresa FORUM SA, concretament que els béns, per la seva ubicació, naturalesa i característiques, són inadequats per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge. I per una altra banda, es justifica el destí que es preveu pel producte de la venda. Destí que ha d'estar ja definit de manera concreta en les seves previsions financeres.

Aquesta justificació consta a la memòria de la presidència de la societat de 6 de novembre de 2024.

Per imperatiu de l'art. 209.4 TRLMRC, l'import de l'alienació dels bens, en cap cas, es podrà destinar a finançar despeses corrents.

Quart. Procedència i qualificació dels bens

Les finques objecte d'alienació són les resultants 5 i 6 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Concòrdia, situada al terme de Manresa. Aquestes finques s'adjudicaren a l'Ajuntament de Manresa per efecte de l'aprovació del projecte de reparcel·lació del pla parcial Concòrdia. L'adjudicació és la materialització de l'aprofitament a que tenia dret l'Ajuntament de Manresa per l'aportació de sòl de caràcter patrimonial.

Segons consta al certificat municipal de 21 de setembre de 2005, abans de l'alienació, les parcel·les estaven donades d'alta a l'inventari consolidat de béns, drets i obligacions de l'Ajuntament de Manresa, amb la qualificació jurídica de béns patrimonials i amb els números de relació 3.1.147 i 3.1.148. D'acord amb això les



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

parcel·les objecte d'aquest informe són béns patrimonials de la societat i no pertanyen al patrimoni municipal del sòl i no estan subjectes a les seves limitacions.

L'informe preceptiu de la Direcció General d'Administració Local de 20 de gener de 2006 és favorable en tant que "atès que de la documentació que obra a l'expedient es desprèn que el destí al qual es volen destinar les finques és la construcció d'habitatges de protecció pública" ... "sempre que es compleixi el que s'estableix en l'art. 161,2n i 3er, del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme"

De la seva lectura es desprèn que existeix una confusió en la qualificació jurídica dels bens, donat que si bé al principi de l'informe es reflecteix que els bens són patrimonials, conforme avança la redacció aquests es van considerant bens pertanyents al patrimoni municipal del sòl i es vinculen a les seves finalitats, això fa que l'informe vinculi el destí de les finques a la construcció d'habitatge públic i sempre que es compleixi el que estableix l'art. 161, 2n i 3er, del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol (avui derogat i substituït per l'art. 168 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb una redacció més restrictiva.

L'acord d'alienació de les finques adoptat pel ple, ni tampoc a l'escriptura de compravenda, ni a la seva inscripció registral hi consta cap condició ni destí concrets que tinguin caràcter vinculant.

El cert és que els bens son patrimonials i és l'alcaldia la que expressa que el seu destí ha de ser el de la construcció d'habitatge públic. A la memòria de la presidència de FORUM SA, de 6 de novembre de 2024, encarnada pel l'alcalde de la ciutat, s'exposen les raons estratègiques actuals, diferents a les del 2005, per les quals és necessari alienar els bens i destinar el preu que s'obtingui a les finalitats socials de l'empresa que en darrera instància han de resultar en la construcció d'habitatge social.

Cinquè. Condicions de l'alienació dels bens

De conformitat amb l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, estan exclosos de l'àmbit d'aplicació de la norma, els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre bens immobles, valors negociables i propietats incorporals tret que recaiguin sobre programes d'ordinador i hagin de ser qualificats com a contractes de subministrament o serveis, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

L'art. 209,1 TRLMRLC determina que l'alienació de bens i drets patrimonials a títol onerosos requereix el compliment de les normes sobre contractació de bens i drets de patrimoni local.

Art. 209,2, a) LMRLC L'alienació de bens patrimonials pot realitzar-se per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per alienar immobles és el concurs.

Conforme a l'art. 209,2, b) també pot acordar-se la subhasta de bens que, per la seva ubicació, naturalesa i característiques, siguin inadequats per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

Sisè. El procediment per dur a terme l'alienació onerosa de béns patrimonials de la societat

La condició de societat mercantil pública sotmesa al dret privat, com ja hem indicat, fa que les normes d'alienació previstes per a les entitats locals matriu no són aplicables en la seva plenitud, però si ho han de ser en els seus aspectes bàsics atès que els bens continuen adscrits al servei públic i la satisfacció de finalitats públiques, malgrat que exercides per persona jurídica interposada, que, és de propietat municipal i creada per a la consecució de les finalitats municipals. Per aquest motiu considerem que caldrà complir com a mínim els següents aspectes:

- a. Justificar adequadament la necessitat o la conveniència de dur a terme l'alienació, especialment la inadequació dels terrenys per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.
- b. Justificar les finalitats a les que està previst invertir les quantitat que s'obtindran de la venda. Que en cap cas podran atendre despeses corrents.
- c. Depurar la situació física i jurídica dels bens. Aquest extrem està ja determinat per ser les finques resultat d'una reparcel·lació.
- d. Descripció detallada del bé objecte de venda, Cos que ja consta a l'expedient per ser les finques resultat d'una reparcel·lació.
- e. Valoració pericial dels bens que consta a l'expedient, tant per una empresa de taxació independent, com per part de l'arquitecte cap d'urbanisme de l'ajuntament de Manresa.
- f. En l'expedient hauran d'adjuntar-se certificat de l'Inventari de béns i, en cas de bé immoble, nota simple de la inscripció del bé immoble en el Registre de la Propietat, analitzant les càrregues que pogués tenir.

D'acord amb l'article 97.3 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, el Plec de condicions recollirà necessàriament el següents extrems:

- Plena descripció física i jurídica del bé o dret objecte de venda, amb inclusió de les dades registrals i cadastrals, i amb exprés esment de càrregues i gravàmens, si els tingués, o de la seva naturalesa litigiosa, en el seu cas.
- Taxació del bé o dret, que determinarà el tipus de licitació.
- Procediment de venda seleccionat, manera de presentació d'ofertes i forma en què es desenvoluparà la licitació.
- Manera de constitució de la garantia i de pagament del preu.
- Altres condicions de l'alienació.

Una vegada incoat el procediment de venda i elaborat el Plec de condicions Particulars, es procedirà a la convocatòria de la subhasta mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província que haurà d'incloure els següents extrems:

- El lloc, dia i hora de celebració de la subhasta.



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

- La descripció del bé o dret, o del lot de béns que seran objecte de venda, amb indicació de les seves dades cadastrals i registrals, i amb expressió, en el seu cas, de les càrregues i gravàmens que poguessin afectar-los.
- El tipus de la subhasta.
- El lloc de consulta o manera d'accés al Plec de condicions Particulars.

Tant la convocatòria de la corresponent subhasta com el Plec de condicions que la regulin seran també objecte de publicació a la seu electrònica de la mercantil FORUM SA.

En la convocatòria de la subhasta s'assenyalarà expressament la modalitat seleccionada, amb indicació del termini durant el qual els interessats podran presentar les postures per a la subhasta, el registre davant el qual podrà presentar-se o els mitjans telemàtics admesos, i les cauteles que hauran d'observar-se si la presentació es realitzés per correu certificat.

En el plec de condicions particulars es detallaran els documents que hauran de presentar-se en sobre tancat, que seran aquells que acreditin la personalitat, capacitat i en el seu cas representació del licitador, la declaració responsable de no estar incurs en la prohibició recollida en l'article 95.2 i de no incórrer en cap situació d'incompatibilitat segons la normativa específica aplicable, i el document acreditatiu de la constitució de la garantia. Dins d'aquest sobre s'inclourà, en sobre tancat a part, l'oferta econòmica sobre els béns o els lots que se subhasten.

L'adjudicació es farà per l'òrgan competent, previ informe de l'òrgan d'assessorament corresponent.

L'alienació de béns immobles, haurà de formalitzar-se en escriptura pública, d'acord amb el que es disposa en l'article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i 1280 del Codi Civil.

Conclusions:

Examinat l'expedient instruït es comprova que consta de la documentació preceptiva que compleix la normativa d'aplicació, per la qual cosa s'emet informe favorable a l'expedient d'alienació per subhasta de les dues finques mencionades a l'inici d'aquest informe.

Aquest és el meu informe que sotmeto a un altre millor fonamentat en dret.

El secretari del consell d'administració de FORUM i
Secretari general de l'Ajuntament de Manresa
José Luis González Leal