



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Expedient núm.: 6124/2025

Procediment: Adquisicions de béns i drets a títol onerós

Assumpte: Adquisició d'un bé immoble per exercici del dret de tanteig i retracte,

Immoble: Habitatge - Carrer Roques nº 16 2n 3a

MEMÒRIA D'ALCALDIA JUSTIFICATIVA DE L'ADQUISICIÓ DIRECTA DE L'IMMOBLE SITUAT AL CARRER ROQUES N ° 16 2N 3A DEL MUNICIPI DE CALDES DE MALAVELLA PER A DESTINAR-LO A PROMOURE HABITATGE SOCIAL

Aquesta memòria es redacta per donar compliment a l'establert a l'article 30.1 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, en relació amb les causes justificatives per a procedir a l'adquisició directa de béns a títol onerós.

És interès de l'Ajuntament de Caldes de Malavella l'adquisició del bé immoble situat al carrer Roques nº 16 2n 3a per a ser destinat a habitatge social.

1. DESCRIPCIÓ REGISTRAL DE L'IMMOBLE

DATOS REGISTRALES: Finca: 6839 de CALDES DE MALAVELLA. Identificador Unico de Finca Registral: 17018000240104

DESCRIPCION: ENTIDAD NUMERO VEINTE del edificio plurifamiliar sita en CALDES DE MALAVELLA, calle de Les Roques, número dieciséis, chaflán a la calle Josep Soler. Vivienda puerta tercera a la planta segunda -identificada como 2-3 en el proyecto-. Se desarrolla en dúplex con la planta bajocubierta, con comunicación interior por escalera privativa. Está distribuido en varias dependencias, habitaciones y servicios. Superficie construida ochenta y dos metros, cuarenta decímetros cuadrados y útil de sesenta y seis metros, setenta decímetros cuadrados, más dos metros, diez decímetros cuadrados de lavadero en la bajocubierta. LINDA la planta segunda: frente, tomando como tal la fachada general del edificio de la calle de Les Roques, con proyección vertical de esta calle; fondo, la vivienda puerta segunda, el rellano de escalera por donde tiene el acceso y la vivienda puerta cuarta; derecha, la vivienda puerta cuarta; izquierda, la vivienda puerta segunda. La planta bajocubierta: al frente, vacío de la planta segunda y la cubierta del edificio; fondo, vivienda puerta segunda, terraza comunitaria y caja de escalera general; derecha, vivienda puerta cuarta; izquierda, terraza comunitaria y vivienda puerta segunda. Le corresponde una cuota de participación de nueve enteros, treinta y ocho centésimas por ciento.

TITULAR/ES: MULMAN TRADE SLU, con DNI/CIF B66397076. Participación: la total finca.

TÍTULO: ADJUDICACION POR EJECUCION DE HIPOTECA

APORTACIÓN: Notario/Autoridad: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION N. 4 DE SANTA COLOMA DE FARNERS. Población: SANTA COLOMA DE FARNERS. Fecha



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

documento: 22/11/2021. Protocolo: 103/18 I. Inscripció: 4ª. Fecha inscripció: 03/01/2022. Finca: 6839

CARGAS: 1) Afecta a las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, en que se halla constituida la total finca, según escritura autorizada por el notario de GIRONA, Ramón Coll Figa, el tres de mayo de dos mil seis, que motivó la inscripción 2ª de la finca matriz número 6819, al folio 11 del tomo 3123, libro 172 de CALDES DE MALAVELLA.

2) Nota fiscal, cinco años, Impuesto de TP/AJD, fecha 03/01/2022, al margen de la inscripción 4ª.

3) Nota fiscal, cinco años, Impuesto de TP/AJD, fecha 03/01/2022, al margen de la anotación/inscripció 4.

4) Esta finca se halla sujeta a los derechos de adquisición preferente -tanteo y retracto- a favor de la Administración de la Generalitat establecidos en los artículos 15 y 136.5.c de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y artículo 2 del Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo de la Generalitat de Catalunya, modificado por el Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, respecto a posteriores transmisiones que puedan producirse, por razón de la transmisión en ejecución hipotecaria que ha motivado la inscripción 4 de fecha 3 de enero de 2022.

2. DESCRIPCIÓ CADASTRAL DE L'IMMOBLE

La finca registral 6839 es correspon a la finca cadastral que es descriu a continuació:

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL: 4217924DG8341N0020LR

LOCALITZACIÓ: CL ROQUES 16 Es:1 Pl:02 Pt:03 17455 Caldes de Malavella (GIRONA). Clase: Urbana; Ús principal: Residencial. Superfície construïda: 98 m²; Any construcció: 2008; Valor cadastral sòl: 5.253,01 €; Valor cadastral construcció: 27.016,83 €; Valor cadastral: 32.269,84€; Any valor: 2025.

DADES DE TITULARITAT CADASTRAL: Nombre: MULMAN TRADE SLU NIF/NIE: B66397076; Domicilio fiscal: CL ROURE 6 POLIGONO IND. MAS MATEU, 08820 EL PRAT DE LLOBREGAT (BARCELONA) Dret : 100,00% de Propietat.

DADES DE LA PARCEL·LA EN LA QUAL S'INTEGRA EL BÉ IMMOBLE:

Localització: CL ROQUES 16 CALDES DE MALAVELLA (GIRONA) Superfície gràfica parcel·la: 289 m²; Tipus de Parcel·la: Parcel·la amb varis immobles (divisió horitzontal); Coeficient de participació: 9,3800%.

ELEMENTS CONSTRUÏTS DEL BÉ IMMOBLE

Ús principal	Escala	Plant	Porta	Superfície	Tipus	Data Reforma
--------------	--------	-------	-------	------------	-------	--------------



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

		a		m ²	Reforma
VIVIENDA	1	02	03	67	
ELEMENTOS COMUNES				31	

3. COMPETÈNCIES SOBRE LA MATÈRIA.

D'acord amb l'art. 25.2.a de la LBRL el municipi exerceix competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i les Comunitats Autònomes en la "Promoció i gestió de vivenda de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera".

Així mateix, l'EAC estableix que els governs locals de Catalunya tenen en tot cas competències pròpies sobre les matèries següents, en els termes que determinin les lleis: La planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial (art. 84.2 LO 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya).

Els ens locals tenen capacitat jurídica plena per a adquirir tota classe de béns i drets i per a posseir-los, de conformitat amb els articles 206 de Decret Legislatiu 2/2003 (Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya) i 29 del Decret 336/1988 (Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya) i 116 de la Llei 33/2003 (Llei del Patrimoni de les Administracions Públiques).

4. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ADQUISICIÓ DEL BÉ IMMOBLE.

La proposta d'adquisició d'habitatge es fonamenta en:

- **Marc legal establert per la legislació de patrimoni de l'administració local:**

— L'article 206 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

— L'article 30 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

— Els articles 110 a 117 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

— Els articles 9 a 11 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny.

— L'article 27 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.

— L'article 9 i la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

- Marc legal establert per la legislació d'habitatge:

- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que regula les actuacions públiques per garantir l'accés a l'habitatge i habilita les administracions a adquirir habitatges per ampliar el parc públic
- 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
- Llei 18/2007, del dret a l'habitatge
- Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

-Segons la Resolució del Pla territorial sectorial d'habitatge, Caldes de Malavella està declarat com a municipi d'àrea preferent. L'article 12 fixa els següents objectius per aquests municipis:

1. Promoure 7 habitatges protegits per cada 1.000 habitants cada cinc anys
2. Ampliar el parc de lloguer social fins al 3,6 % del parc d'habitatges principals abans de 2045

- La Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, i ratificada per la Secretaria d'Estat d'Habitatge l'octubre de 2024 declara Caldes de Malavella com a zona de mercat residencial tensionat.

- Situació d'accés a l'habitatge al municipi.

El municipi de Caldes de Malavella presenta una estructura urbana dual, diferenciada entre el nucli urbà consolidat i les urbanitzacions perifèriques. Aquesta configuració genera dos mercats immobiliaris clarament diferenciats: un predominantment d'habitatge unifamiliar (més del 80%) i un altre de plurifamiliar, que només representa el 14% del parc d'habitatges. Aquesta morfologia provoca un desequilibri i limita l'oferta d'habitatges accessibles per a determinats col·lectius (joves, persones grans, famílies amb mobilitat reduïda), ja que moltes cases no són adequades ni per ubicació, ni per preu, ni per accessibilitat, estan distanciades del nucli urbà on hi ha tots els serveis bàsics.

Segons dades de la Generalitat de Catalunya entre 2018 i 2024, el preu mitjà del lloguer al municipi ha passat de 597,98 € a 875,57 € mensuals, un augment del 46,4%. Aquest increment ha estat especialment intens a partir de 2023, amb una pujada de gairebé el 17,4% en un sol any. A més, tan sols un 10% dels habitatges es destinen al lloguer



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

habitual, mentre que un 20% són segones residències. Aquesta baixa oferta estructural de lloguer, unida a l'increment continuat dels preus, ha provocat un fort desequilibri en l'accés a l'habitatge.

Aquestes dades evidencien una tensió en el mercat de lloguer, amb preus que superen la capacitat econòmica d'una part important de la població, dificultant l'accés a un habitatge digne per a famílies amb rendes mitjanes i baixes.

Actualment, hi ha sis famílies amb resolució de Mesa d'emergència favorable pendent d'assignació d'habitatge, vint-i-tres procediments judicials amb risc de pèrdua d'habitatge obert i diferents famílies en situació d'exclusió residencial.

El parc d'habitatge municipal està constituït per quatre habitatges destinats a polítiques socials però és insuficient per donar resposta a la demanda actual.

En el marc de la política d'habitatge i de benestar social la partida pressupostària 01.933.62200 - Adquisició de Patrimoni compta amb fons suficients per a realitzar l'adquisició.

Mitjançant provisió de Regidoria, es va acordar l'inici de l'expedient per iniciar les actuacions de valoració i per Decret núm. 2026/0008 es va resoldre l'exercici del dret de tanteig i retracte per l'adquisició directa de l'immoble amb la finalitat esmentada.

L'adquisició a títol onerosos requereix el compliment dels requisits que preveu l'art 206.3 DL 2/2003, el qual permet l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari, criteris que es compleixen plenament en aquest cas.

5. L'IMMOBLE DEL CARRER ROQUES Nº 16 2N 3A.

L'immoble està ubicat al Carrer Roques nº 16 2n 3a amb referència cadastral 4217924DG8341N0020LR. Se situa al centre urbà de Caldes de Malavella, amb accés proper a serveis bàsics, equipaments públics, transport i comerços.

Està ubicat al centre del municipi a prop dels serveis bàsics (estació de tren, centre d'atenció primària, ajuntament, espai jove, biblioteca), dels serveis d'oci (restaurants, zones esportives, parcs,...) i comerços.

L'habitatge va ser construït l'any 2008 en un edifici de 2 plantes amb un total de deu habitatges i disposa d'ascensor. Segons dades de l'Agència d'Habitatge, la cèdula d'habitabilitat amb número CHG0002309009 està caducada des del 03 de febrer del 2024. No disposa de certificat d'eficiència energètica.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Consta que l'habitatge ha estat objecte d'un procediment d'execució hipotecària, en el marc del qual s'ha tramitat la subhasta judicial electrònica amb identificador SUB-JA-2021-166431, oberta en data 2 de març de 2021 i finalitzada en data 22 de març de 2021, sense presentació de licitadors. La subhasta ha estat gestionada pel Jutjat de Primera Instància i Instrucció núm. 4 de Santa Coloma de Farners, en el procediment d'execució hipotecària corresponent, resultant com a creditor executant l'entitat TITANIUM INVESTMENTS, SARL, a favor de la qual s'ha produït l'adjudicació de l'immoble.

En el marc de les actuacions de recuperació de la possessió, s'ha tramitat un incident de tercers ocupants, dins del qual ha estat reconegut judicialment la vigència i oponibilitat del contracte d'arrendament existent, mitjançant Auto núm. 672/2023, dictat en el procediment d'execució hipotecària núm. 103/2018 i en el procediment sumari de tercers ocupants núm. 81/2023-I. L'habitatge es troba, per tant, ocupat legalment per una unitat familiar en règim d'arrendament, en virtut de contracte signat en data 1 de desembre de 2014 amb l'anterior propietat MAP Riudellots 2003, amb una renda mensual de 395,00 €. El contracte es troba actualment en pròrroga tàcita anual fins al 30 de novembre d'aquest any, d'acord amb el que estableix la Llei d'Arrendaments Urbans.

La unitat familiar que resideix manté vinculació amb els Serveis Socials municipals.

L'habitatge objecte d'adquisició compleix amb els criteris de localització, accessibilitat i funcionalitat, pels motius següents:

- És un habitatge - pis ubicat en zona urbana consolidada.
- Representa una tipologia escassa i estratègica al municipi.
- Compleix criteris d'accessibilitat.
- Està situat al nucli a prop d'equipaments, serveis i transport.
- S'adapta millor a les necessitats dels col·lectius vulnerables.
- Té un cost global d'adquisició i rehabilitació més eficient que una casa aïllada.

L'habitatge té unes característiques tècniques, urbanístiques i socials adequades per a ser incorporat al parc públic, i per ser escollit per la seva adquisició directa pel dret de tanteig de manera preferent pel seu interès per a les finalitats perseguides per la present adquisició en el marc de l'oferta que posa a disposició l'Agència de l'habitatge.

Segons dades del Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de la Generalitat en data 24 de febrer de 2026, el total d'habitatges tipus pis ubicats al nucli del municipi, provinents de processos d'execució hipotecària, òptims per adquirir era de menys de 5 habitatges. Aquest volum defineix el límit real del parc potencialment adquirible a través del tanteig, una de les vies d'adquisició per part de l'administració que permet intervenir selectivament en el mercat i evitar la pèrdua de pisos destinats a usos no residencials o a fons voltor.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

L'adquisició de l'immoble es realitza a partir del dret de tanteig i retracte a favor de l'administració. La Junta de Govern Local de Caldes de Malavella, en sessió de data 29 de juliol de 2022, va acordar l'adhesió de l'Ajuntament de Caldes de Malavella a l'Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, que exercitarà l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en benefici dels municipis i la subscripció a l'accés a l'entorn web. L'article vuitè de l'acord estableix, resumidament, el procediment, que és el següent:

- Rebudes les comunicacions de transmissió d'habitatges subjectes als drets de tanteig i retracte previstos al Decret llei 1/2015, l'AHC publicarà a l'entorn web de la seu corporativa, els habitatges que s'oferiran als possibles beneficiaris d'aquests drets, indicant el municipi, la superfície i el preu de cadascun dels habitatges.
- Un cop publicada l'oferta d'habitatges, els municipis adherits disposaran de 5 dies naturals per manifestar el seu interès en l'adquisició dels mateixos, mitjançant la seva selecció dins l'entorn web.
- Posteriorment, l'AHC publicarà a l'entorn web el dia i hora per visitar i inspeccionar les condicions de l'habitatge. Una vegada realitzada la visita a l'habitatge, el municipi disposa de 2 dies a comptar de la data de visita programada per penjar a l'entorn web el document de compareixença. En el document de compareixença es farà constar si s'ha dut a terme a la visita o si pel contrari no ha estat possible i els motius pels quals no s'ha pogut realitzar la inspecció.
- En el cas que s'hagi dut a terme la visita, i confirmada aquesta a l'entorn web, s'atorgarà a les entitats interessades un termini de 8 dies naturals per tal que incorporin a aquest entorn la corresponent sol·licitud d'adjudicació d'habitatge (amb sol·licitud de finançament ICF si és el cas).
- Tramitada la sol·licitud, l'AHC emetrà la resolució d'exercici dels drets de tanteig i retracte a favor de l'entitat seleccionada.
- Emesa la resolució d'exercici dels drets de tanteig i retracte, i la corresponent resolució de bonificació del préstec si s'escau, es formalitzarà la transmissió de l'habitatge, recollint en document únic l'adquisició temporal i la transmissió successiva a l'AHC, així com, en document a banda, el préstec de l'operació amb l'ICF si s'escau.

En relació amb l'immoble objecte:

- En data 2/12/2025, es va publicar a la Plataforma de Tanteig de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la intenció de transmissió onerosa de l'immoble situat a Carrer Roques nº 16 2n 3a de Caldes de Malavella, amb referència cadastral 4217924DG8341N0020LR, propietat de MULMAN TRADE SL, **pel preu de 106.500 €**.
- En data 04/12/2025 l'àrea d'habitatge de l'Ajuntament de Caldes de Malavella va mostrar interès en l'adquisició de l'esmentat immoble, mitjançant la seva selecció dins l'entorn web de la Plataforma.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

- En data 23/12/2025 es va realitzar visita a l'habitatge per part dels serveis tècnics municipals i de la regidora.
- En data 23/12/2025 l'Ajuntament va penjar a l'entorn web el corresponent document de compareixença.
- En data 05/01/2026 l'Ajuntament va adjuntar la sol·licitud d'adquisició d'habitatges en exercici dels drets d'adquisició preferent de tanteig i retracte previstos al decret llei 1/2015 de 24 de març.
- En data 08/01/2026 l'Ajuntament rep notificació de l'Agència de l'Habitatge amb la resolució d'exercici del dret de tanteig de l'habitatge situat al carrer roques 16 2n 3a de Caldes de Malavella.

6. NATURALES I OBJECTE DEL NEGOCI JURÍDIC.

Es tracta d'una adquisició onerosa d'un immoble per adjudicació directa, mitjançant compravenda amb caràcter patrimonial. L'adquisició a títol onerosos requereix el compliment dels requisits que preveu l'apartat 3r de l'article 206.1 DL 2/2003, el qual permet l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari, criteris que es compleixen plenament amb l'adquisició d'aquest immoble.

Aquesta adquisició està exclosa de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic d'acord amb l'establert en el seu article 9. En allò no previst a les normes esmentades li serà d'aplicació supletòria la Llei 9/2017 de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic. De conformitat amb l'establert en l'article 4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, s'aplicaran els principis de l'esmentada Llei per resoldre els dubtes i llacunes que es puguin presentar. Pel que fa als efectes i extinció es regirà per l'establert per les normes de dret comú del Codi Civil.

La necessitat pública a satisfer té relació directa amb l'objecte del contracte: adquirir un bé immoble en el nucli urbà per destinar-lo al parc d'habitatges socials.

L'adquisició de la finca s'adquirirà per part d'aquest ajuntament amb la càrrega del lloguer per la peculiaritat de l'adquisició, que ha estat degudament valorada a l'informe de valoració.

7. VALORACIÓ DE L'IMMOBLE.

D'altra banda, l'art. 29.2.d) del Decret 336/1988 (Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya) permet adquirir béns i drets per qualsevol forma admesa en Dret.



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

L'art. 30 del mateix cos legal regula l'adquisició de béns a títol oneros. En el cas de tractar-se de béns immobles, caldrà la valoració pericial prèvia.

Consta a l'expedient l'informe tècnic de taxació de l'immoble per part de l'Arquitecta municipal de data 16/03/2026 que conclou que aquest té un valor de mercat de 147.366,14 € i que l'estat general del pis està en bon estat de conservació.

8. CONSIGNACIÓ PRESSUPOSTÀRIA.

En el marc de la política d'habitatge i de benestar social de l'Ajuntament la partida pressupostària 01.933.62200 - Adquisició de Patrimoni compta amb fons suficients per a realitzar l'adquisició.

Per tot l'exposat es considera d'interès general del municipi l'adquisició directa d'aquest immoble el qual serà destinant a polítiques d'habitatge, en el que hi concorren les circumstàncies següents:

- L'immoble del carrer roques nº 16 2n 3a, s'ubica en el nucli urbà i és idoni per satisfer la necessitat pública d'oferir habitatge social.
- El procediment d'adquisició directa de l'immoble és el més adequat. Es justifica i compleix el disposat als articles 206 del Decret Legislatiu 2/2003 (Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya) i 30 del Decret 336/1988 (Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya).
- L'adquisició es planteja mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte regulat pel Decret Llei 1/2015, de 24 de març, que permet intervenir selectivament en el mercat i evitar la pèrdua de pisos destinats a usos no residencials o a fons voltor. Consta Resolució de l'Agència de l'Habitatge favorable a aquest dret a favor de l'Ajuntament de Caldes de Malavella.
- Consignació pressupostària suficient per a fer front a la compra de l'habitatge.
- Correspon sol·licitar informe previ del Departament competent en matèria d'Administració local en tant que el valor del pis 147.366,14 €, excedeix els 100.000 euros.

Caldes de Malavella, a data de la signatura electrònica.

L'Alcalde,
Sergi Mir Miquel