

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**ACTA DE LA SESSIÓ DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL
en sessió extraordinària i urgent del dia 16 de febrer de 2026****Identificació de la sessió**

Sessió extraordinària urgent Núm. 4
Data: 16 de febrer de 2026
Hora d'inici: 17:00 h
Hora de fi: 17:10 h
Lloc: Sala de Plens (Casa Consistorial)

Alcaldia-Presidència:

MARIA BELEN GARCIA CRIADO

Assistents:

JOSE CARLOS GARCIA ROMERO

ALEJANDRO MEDRANO SOLER

JUDITH RIERA ROMAN

FRANCESCA ESTRADE SABATES

ANTONIO POVEDA ZAPATA

FRANCESC VIVES CAMPRUBÍ

NADIA CANO GAVILÁN

Secretari accidental: Gerard Giner Gracia

Interventora: Marta Colorado Díaz

Desenvolupament de la sessió.

Oberta la sessió per l'Alcaldessa-Presidenta, un cop comprovada pel Secretari accidental de l'existència de quòrum que cal, perquè pugui ser iniciada, es procedeix a tractar els assumptes que figuren a l'ordre del dia de la forma següent:

Intervé el Secretari accidental per tal d'explicar que l'article 46 de la LRBL i l'article 97 del TRLMRLC, disposa que els òrgans col·legiats funcionen en règim de sessions ordinàries de periodicitat preestablerta i extraordinàries, que poden ser urgents.

Si es tracta d'una sessió extraordinària i urgent, com és el cas, abans d'entrar a conèixer els assumptes inclosos a l'ordre del dia s'haurà de declarar la urgència per acord favorable de la majoria de membres, de conformitat amb l'establert a l'article 113 del ROF.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**1.- Ratificació de la declaració d'urgència de la sessió extraordinària**

A continuació l'Alcaldeessa-Presidenta explica que en el cas que ens ocupa, en data 16/02/2026, s'ha convocat sessió extraordinària i urgent per a la proposta per autoritzar la cancel·lació de clàusules resolutòries establertes en el dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, en règim de venda (exp. CO2022064ST) i la proposta de l'acord relatiu al cessament de l'activitat i el desallotjament de les instal·lacions de la finca aportada 23 al Projecte de Reparcel·lació del Polígon únic d'actuació del Pla Parcial del Sector Bellavista de Sant Joan Despí i Sant Just Desvern.

Aquesta urgència es motiva en el fet que, aquest assumpte és de vital importància per impulsar les actuacions pendents i permetre que les famílies puguin entrar a viure als habitatges amb la major brevetat possible.

Pel que fa a la proposta d'acord relativa al cessament de l'activitat i el desallotjament de les instal·lacions de la finca aportada 23 al Projecte de Reparcel·lació del Polígon únic d'actuació del Pla Parcial del Sector Bellavista de Sant Joan Despí i Sant Just Desvern, la urgència ve motivada atès que en data 11 de febrer de 2026, l'Associació Cultural i Recreatives Les Vinyes, ha sol·licitat l'ampliació fins el 10 de març de 2026 per tal de complir amb l'establert als acords de la Junta de Govern Local de data 1 de desembre de 2025 i 26 de gener de 2026, fet que obliga a resoldre la sol·licitud abans del dimecres 18 de febrer.

VOTACIÓ:

Sotmesa a votació la ratificació de la declaració d'urgència de la sessió extraordinària, s'aprova per **UNANIMITAT** dels membres presents

Vots a favor:

Senyors/es, Maria Belén Garcia Criado, Jose Carlos García Romero, Alejandro Medrano Soler, Judith Riera Román, Francesca Estradé Sabatés, Antoni Poveda Zapata, Francesc Vives Camprubí, Nadia Cano Gavilán.

**ASSUMPTES DELEGATS PEL PLE MUNICIPAL A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL
(SESSIÓ PÚBLICA)**

2.- Proposta d'autoritzar la cancel·lació de clàusules resolutòries establertes en el dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, en règim de venda (exp. CO2022064ST).

"Antecedents

Per acord de Ple de data 27.10.2022 es va aprovar l'expedient CO2022064ST per a l'adjudicació mitjançant procediment obert del contracte consistent en la constitució del dret real de Superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, de Sant

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 10/03 [REDACTED] 27:00
Pàgina 3 de 11

SIGNATURES
1.- GERARD GINER GRACIA (TCAT), 03/03/2026 09:55



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Joan Despí, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, en règim de venda, per un preu de contracte mínim de 178.992,00 euros (IVA no inclòs) i un preu màxim de 339.000,00 euros (IVA no inclòs) i un termini de 75 anys, ampliable 5 anys més fins a un termini màxim de 80 anys.

Així mateix es va aprovar el Plec de clàusules administratives particulars (PCAP) regulador de dit contracte.

El dret de superfície es constitueix sobre la finca Inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Joan Despí: Volum 2984, llibre 562, Full 104 Finca 29522 de Sant Joan Despí, amb referència cadastral [REDACTED]

Mitjançant acord de la Junta de Govern Local, en sessió ordinària celebrada el dia 23.01.2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la constitució del dret de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, de Sant Joan Despí, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, en règim de venda a LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, amb NIF F63010896, pel preu de 339.000,00€ l'IVA no inclòs (410.190,00€ l'IVA inclòs), i un termini de vigència de 75 anys, ampliable 5 anys més fins a un termini màxim de 80 anys.

En data 08.03.2023 i registre d'entrada 2023005720 LLAR UNIO CATALONIA SCCL va sol·licitar llicència d'obres majors a la parcel·la P1a ITV.

En data 13.03.2023 es formalitzà l'Escriptura de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, en règim de venda, amb número de protocol 240, davant la Notària Sra. Maria Pilar Raneda Cuartero.

Mitjançant acord de Junta de Govern de data 18.12.2023 es va concedir a LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, amb NIF F63010896, una llicència urbanística per a les obres de construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat amb 53 habitatges amb protecció oficial, 53 places d'aparcament i 53 trasters al carrer Major 5, cantonada al carrer A, amb referència cadastral [REDACTED] d'aquest municipi.

En data 04.03.2024 mitjançant acord de Junta de Govern Local, es va prendre l'acord d'autoritzar i consentir expressament la posposició de les clàusules resolutòries que li corresponen a l'Ajuntament de Sant Joan Despí en relació amb la transmissió del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Joan Despí, al volum 2984, llibre 562, Full 103 Finca 29522 de Sant Joan Despí; a favor de societat LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, amb NIF F63010896, en compliment dels acords adoptats, per a la constitució de la hipoteca sobre el dret de superfície a obtenir per facilitar la construcció de la promoció d'habitatges amb protecció oficial, amb la responsabilitat hipotecària següent:

Dades hipoteca – dret de superfície parcel·la P1 a ITV

Finca 29522

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Entitat bancària	Banco Santander SA
Responsabilitat màxima per capital	7.740.000,00€
Interessos ordinaris 1 any al 5,440%	421.056,00€
Interessos de demora 3 anys al 6,520%	1.513.944,00€
Costes i despeses, al 5%	387.000,00€
Total responsabilitat hipotecària	10.062.000,00€
Termini màxim de duració de la hipoteca	35 anys
Termini màxim per constituir i inscriure en el Registre de la Propietat la hipoteca: 36 mesos a comptar des del dia d'adopció de l'acord d'autorització per l'Ajuntament	36 mesos

En data 27.10.2025 el Sr. Pedro Parra Calderon, amb NIF xxx5431xx, en representació de LLAR UNIO CATALONIA SCCL, amb NIF F63010896, presenta instància amb número de registre E2025024890 sol·licitant la cancel·lació de les condicions resolutòries. Acredita el compliment de dites condicions resolutòries amb l'acta acreditativa de la finalització de les obres de l'edifici construït sobre la finca i la qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial emesa per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya mitjançant Resolució de data 20.10.2025 (expedient 08-B-0043-23).

En data 27.10.2025 es demana informe als Serveis Tècnics de l'Àrea d'Espai Públic i Convivència per a la tramitació, si procedeix de la cancel·lació de les condicions resolutòries precitades.

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentats de la primera ocupació i utilització de les obres de construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat amb 53 habitatges amb protecció oficial, 53 places d'aparcament i 53 trasters al carrer Major 5, cantonada al carrer A, amb referència cadastral [REDACTED], d'aquest municipi, d'acord amb l'informe de l'arquitecta responsable de Planejament, Urbanisme i Obres, de data 12.02.2026, certificats finals d'obra i annexos signats i visats BGJ928 CATEB de 25.07.2025 i 2023006787 COAC de 22/07/2025, i Certificat d'acta de comprovació favorable en matèria d'incendis expedit per l'entitat acreditada TÜV Rehinland Ibérica ICT, SA, de data 19.09.2025.

L'Arquitecta responsable de Planejament, Urbanisme i Obres, en data 12.02.2026 ha informat que *"les obres estan finalitzades i s'ajusten a la llicència atorgada, acomplint amb la destinació final dels béns transmesos"* i conclou que *"l'execució de les obres de construcció de l'edifici plurifamiliar aïllat amb 53 habitatges amb protecció oficial, 53 places d'aparcament i 53 trasters al carrer Major, núm. 5, cantonada amb el carrer A (ara carrer de Josefa Romeu Grau), compleix amb les obligacions derivades del planejament vigent que qualifica aquesta finca com a zona subjecte a ordenació volumètrica*

Camí del Mig, 9
Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55
08970 Sant Joan Despí

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

d'habitatge protegit, clau 18HPO, i s'ajusta a les condicions d'ús i construcció establertes a les normes urbanístiques que li són d'aplicació."

Consta a l'expedient informe jurídic de la Cap de Contractació de data 12.02.2026.

El present acord ha estat fiscalitzat favorablement per la Intervenció Municipal, i consta en el seu informe en l'expedient.

Normativa aplicable

D'acord amb la clàusula 8 del Plec de clàusules administratives particulars regulador del contracte, el règim jurídic aplicable és el següent:

- a) Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).
- b) Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (d'ara endavant, RD 817/2009).
- c) Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, en tot allò no modificat ni derogat per les disposicions esmentades anteriorment (d'ara endavant, RGLCAP).
- d) Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- e) 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.
- f) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- g) Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques (LPAP).
- h) La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatius als drets reials i la resta de normes de dret civil reguladores del dret de superfície, en particular, les del Reglament Hipotecari.
- i) Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- j) Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- k) Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- l) Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- m) Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- n) Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- o) Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- p) Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.



- q) El present plec de clàusules administratives particulars, aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i idoneïtat del contracte:
"...L'Ajuntament de Sant Joan Despí vol contribuir a evitar que es produeixi l'exclusió del mercat de l'habitatge per manca d'ingressos econòmics o per problemàtiques de caràcter social. A la població s'ha identificat la demanda d'habitatge en diferents grups: emancipació, canvi d'estructura de la llar, gent gran i risc d'exclusió residencial.

La ciutat es veu sotmesa a la pressió immobiliària pròpia de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que provoca un increment en el preu dels habitatges, tant de lloguer com de propietat, i una absència d'oferta d'habitatge que no dona resposta a la demanda existent. [...]

És dins de la política d'habitatge de l'Ajuntament de Sant Joan Despí on s'emmarca ampliar el parc assequible, determinant com una de les línies estratègiques per aconseguir aquesta finalitat l'augment del parc públic actual donada la manca d'habitatge assequible a la ciutat per la important demanda existent.

La constitució d'un dret real de superfície queda justificada tant per la pròpia rendibilitat social derivada de l'actuació a desenvolupar que afavorirà a uns sectors de la població que es troben allunyats del mercat lliure per tal que puguin accedir a un habitatge digne a la ciutat, com pel fet que la promoció d'habitatges entra plenament dins del que són les competències municipals. Es pot afirmar, per tant, que la constitució d'aquest dret de superfície respecte de la finca municipal té una utilitat pública i d'interès local atesa la seva finalitat de construcció d'habitatges de protecció pública.[...]

Igualment es pretén promoure i estendre l'accés a l'habitatge assequible i protegit tant amb la intervenció d'operadors públics com del sector privat.

A més dels programes de promoció pública d'habitatges que l'Ajuntament de Sant Joan Despí efectua directament, cal aprofitar els mecanismes que la llei propicia per a incrementar a la ciutat de Sant Joan Despí l'oferta del parc d'habitatge públic a fi de donar resposta a sectors de la població que no tenen la capacitat econòmica suficient per a accedir als habitatges de preu lliure.

Per augmentar la capacitat de generar nou habitatge públic amb protecció oficial a la ciutat, la promoció d'habitatge es durà a terme mitjançant la constitució d'un dret de superfície sobre la finca abans descrita, facilitant sòl sense perdre'n la titularitat, per tal que sigui l'adjudicatari qui construeixi nou habitatge."

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

II. De conformitat amb la clàusula 33 del PCAP, es van fer constar en l'escriptura les clàusules resolutòries de la constitució del dret de superfície, amb el contingut literal següent:

a) *Les previstes a l'article 170 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC):*

"1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix."

b) D'acord amb l'apartat anterior, doncs, l'incompliment de l'obligació de destinar la finca descrita a la clàusula 1 d'aquest Plec a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, que s'adequaran en tot moment a allò previst per la legislació sectorial, serà causa determinant de la resolució del contracte i així ha de constar expressament en l'escriptura pública i, com a tal condició resolutòria expressa, serà inscrita en el Registre de la Propietat.

c) L'incompliment de qualsevol de les obligacions previstes en el Plec, així com dels compromisos contrets en la proposició o en l'escriptura pública, facultarà a l'Ajuntament de Sant Joan Despí per resoldre el contracte, sent a càrrec de l'adjudicatària totes les despeses que origini l'exercici d'aquest dret.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Per tant, seran així mateix causes de resolució del contracte, entre d'altres, les que a continuació s'expressen:

- a) *Les previstes en aquest plec.*
- b) *L'incompliment d'una o més de les condicions estipulades a les clàusules 1 a 4 d'aquest plec.*
- c) *Qualsevol altre incompliment del contracte, a part dels reflectits, per culpa imputable a l'adjudicatària i/o titular de la transmissió.*

Com a conseqüència de la resolució del contracte per qualsevol de les causes anteriorment esmentades, el domini ple de la parcel·la objecte de la transmissió revertirà automàticament i amb caràcter retroactiu al patrimoni de l'Ajuntament que la tornarà a inscriure a favor seu en el Registre de la Propietat de conformitat amb el que disposa la Llei Hipotecària, el seu Reglament de desenvolupament i la resta de normativa d'aplicació."

- III. En concordança, l'OTORGUEN SÈPTIM I OCTAU de l'escriptura pública de constitució de dret real de superfície, regula les clàusules resolutòries en el mateix sentit.
- IV. La clàusula 4a del PCAP referent a les condicions generals del dret de superfície té el contingut literal següent:

“4.1. Formalització de la constitució del dret real de superfície

En l'escriptura pública de formalització de la constitució del dret de superfície s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real:

- *L'obligació de l'adjudicatària de destinar la promoció edificada al solar de la finca a atendre les necessitats d'habitatge amb protecció oficial en règim general de transmissió –venda- del dret de superfície, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable i al present Plec i atès que la finalitat de la constitució del dret de superfície és la de proveir d'habitatges destinats a polítiques socials, en expressió de l'interès general de garantir un habitatge digne i adequat als ciutadans.*

4.2. Obres i instal·lacions

El solar es transmet en dret de superfície en l'estat actual, que es correspon amb l'execució de les obres d'urbanització per part de la Junta de Compensació i que tenen prevista la seva finalització el gener de 2023, podent-se simultanejar amb les obres d'edificació, de conformitat amb l'art. 41 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou la redacció del projecte bàsic, del projecte executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra de l'edifici, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

L'adjudicatària haurà de realitzar les obres de construcció de l'edifici, prèvia obtenció de la preceptiva llicència municipal.

El termini de sol·licitud de llicència per a la realització de les obres es fixa en el present plec, en 2 mesos; o la que resulti de l'oferta de l'adjudicatària.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, sense indemnització o compensació de cap mena, en el moment de la finalització del dret de superfície.

Les obres de construcció de l'edifici objecte del dret de superfície s'executaran d'acord amb el règim i les disposicions incloses al present Plec.

L'adjudicatària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció dels habitatges protegits definits en els terminis que es fixa en el present plec.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, l'adjudicatària disposarà del termini establert que es fixa en el present plec, o del que hagi ofertat com a millora.

En cas d'incomplir-se aquest termini sense causa justificada, es produirà l'extinció del dret de superfície i l'Ajuntament de Sant Joan Despí recuperarà el ple domini i la possessió de la finca. Aquest termini podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa apreciada i consentida per l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Calendari per a la construcció i qualificació dels habitatges

a) *Sol·licitud de llicència d'obres: (2) mesos a partir de l'adjudicació del Dret de Superfície.*

b) *Resolució d'incidències: (1) mes a partir de la notificació de les incidències subsanables del projecte presentat.*

c) *Inici de les obres: (2) mesos a partir de la concessió de la llicència d'obres.*

d) *Termini d'execució de les obres d'edificació: (24) mesos a partir de l'inici de les obres.*

e) *Termini per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial (HPO): (2) mesos a partir de la finalització d'obres i llicència de primera ocupació. [...]"*

V. Consta a l'expedient la Resolució de qualificació definitiva com Habitatges amb Protecció Oficial aprovada el 20.10.2025 per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per 53 habitatges de la promoció de la P1a ITV situats al carrer Major, 5, que es qualifiquen en règim general, de la promotora LLAR UNIO CATALONIA SCCL, per

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

la qual cosa es compleix l'obligació de destinar la finca a la finalitat establerta en el PCAP, que és la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

- VI. D'acord amb els antecedents i l'oferta de millores en els terminis d'execució del calendari presentada per LLAR UNIÓ CATALONIA SCCL en la licitació, i vinculant, s'ha donat compliment al calendari per a la construcció i qualificació dels habitatges.
- VII. Pel que fa referència a l'obligació del pagament corresponent al preu del contracte, consta acreditat el pagament de 410.190,00€ per part de l'adjudicatària del preu total de la constitució del dret de superfície tal i com es desprèn de l'escriptura pública formalitzada davant la notària Maria Pilar Raneda Cuartero de data 13.03.2023 i núm. de protocol 240, que es va satisfer mitjançant un xec bancari nominatiu, del qual es va protocol·litzar testimoni notarial.
- VIII. El principi d'autonomia de la voluntat que presideix la contractació en l'àmbit del Dret Privat ve recollit en l'art. 1255 del Codi Civil en dir que «els contractants poden establir els pactes, clàusules i condicions que tinguin per convenient, sempre que no siguin contraris a les lleis, a la moral i a l'ordre públic». D'aquesta facultat d'autoformació dels interessos particulars efectuada pels atorgants sorgeix la força vinculant dels pactes sempre que es doni la concurrència de consentiment, objecte i causa (art. 1261 del Codi Civil) i no es vulnerin els límits a què es refereix el citat art. 1255, és a dir, la llei, la moral o l'ordre públic.
- IX. L'article 111 de la LPAP contempla igualment el principi de llibertat de pactes en els contractes, convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials, i en particular la potestat de l'administració de concertar les clàusules i condicions que tinguin per convenient en aquests, sempre que no siguin contràries a l'ordenament jurídic o als principis de bona administració.
- X. L'art. 621-54 del CCCat regula el pacte de condició resolutòria.
- XI. L'expedient haurà de ser fiscalitzat i informat per la Interventora municipal en les funcions que li són pròpies, d'acord amb la disposició addicional tercera de la LCSP.

Òrgan competent

L'òrgan competent és el Ple de la Corporació, el qual va delegar en la Junta de Govern Local totes les competències pròpies de l'òrgan de contractació en relació a aquest expedient, mitjançant acord adoptat en sessió ordinària de data 27.10.2022.

En conseqüència es proposa:

PRIMER.- Autoritzar la cancel·lació de les clàusules resolutòries establertes en la clàusula 33 del PCAP i en l'atorguen SETÈ I VUITÈ de l'escriptura de constitució de dret

C

Or
Identificador document: 27:00
Data d'impressió: 10/03
Pàgina 11 de 11

SIGNATURES

1.- GERARD GINER GRACIA (TCAT), 03/03/2026 09:55

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

real de superfície, atorgada davant la notària María Pilar Raneda Cuartero en data 13.03.2023 i núm. de protocol 240, entre l'Ajuntament de Sant Joan Despí i la societat LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL amb CIF F63010896, en haver-se donat compliment a les obligacions contractuals del PCAP que van regir la licitació de constitució del Dret de Superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, de Sant Joan Despí, i s'ha fet efectiva l'execució de les obres de construcció de l'edifici plurifamiliar aïllat amb 53 habitatges amb protecció oficial, 53 places d'aparcament i 53 trasters al carrer Major núm. 5 cantonada amb el carrer A (ara carrer de Josefa Romeu Grau) segons els informes i documents que consten en l'expedient, sent a càrrec de LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL les despeses que aquesta cancel·lació comporti.

SEGON.- Notificar el present acord a la interessada, amb indicació dels recursos procedents, així com als departaments municipals d'Intervenció, Patrimoni, i Planejament, Urbanisme i Obres.”

VOTACIÓ:

Sotmesa a votació la proposta, es aprovada per **UNANIMITAT** dels membres presents

Vots a favor:

Senyors/es, Maria Belén Garcia Criado, Jose Carlos García Romero, Alejandro Medrano Soler, Judith Riera Román, Francesca Estradé Sabatés, Antoni Poveda Zapata, Francesc Vives Camprubí, Nadia Cano Gavilán

Diligència: Per a fer constar que el present document correspon a la transcripció parcial de l'acta aprovada a la sessió de la Junta de Govern Local celebrada en data 23 de febrer de 2026, relativa a l'acord adoptat per delegació plenària.

El Secretari accidental

Gerard Giner Gracia