

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**ACTA DE LA SESSIÓ DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL**
del dia 23 de febrer de 2026**Identificació de la sessió**

Sessió ordinària Núm. 5
Data: 23 de febrer de 2026
Hora d'inici: 18:00 h
Hora de fi: 18:20 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

Secretària: M. Teresa Caveró Ramírez

Interventora: Marta Colorado Díaz

Desenvolupament de la sessió.

Oberta la sessió per l'Alcaldessa-Presidenta, un cop comprovada per la Secretaria 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:

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

1.- Proposta per a l'aprovació inicial de les "Bases reguladores i convocatòria per a la sol·licitud i atorgament de subvencions per promoure l'activitat econòmica dels sectors comercial, empresarial i industrial; per fomentar l'emprenedoria; per afavorir la contractació de persones desocupades del municipi; per a la implementació de plans d'igualtat i per impulsar la sostenibilitat, la innovació i l'adequació i l'adquisició de noves tecnologies per a l'any 2026".

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**“Fets**

L'Ajuntament de Sant Joan Despí ha desenvolupat en els darrers anys tota una sèrie de mecanismes d'incentius mitjançant l'aprovació de diverses línies de subvencions. Aquestes subvencions estan destinades a impulsar i fomentar les activitats econòmiques en els establiments comercials i els seus mercats municipals, així com a incentivar aquelles empreses que desenvolupin la seva activitat a l'Àrea Metropolitana de Barcelona per tal que contractin persones desocupades d'aquest municipi, preferentment de col·lectius especialment vulnerables, i la implementació de plans d'igualtat a les empreses.

Finalment, en resposta a les demandes del teixit econòmic i al pla d'acció de l'agenda 2030, s'han creat diverses línies que responen als reptes de sostenibilitat, digitalització, gestió de l'empresa i dels recursos o l'economia circular.

Per aquest any 2026 el Departament de Promoció Econòmica, Ocupació, Comerç, Consum i Mercats Municipals ha elaborat les bases reguladores per a la sol·licitud i atorgament de subvencions per promoure l'activitat econòmica dels sectors comercial, empresarial i industrial; per fomentar l'emprenedoria; per afavorir la contractació de persones desocupades del municipi; per a la implementació de plans d'igualtat i per impulsar la sostenibilitat, la innovació i l'adequació i l'adquisició de noves tecnologies. Aquestes defineixen el conjunt de condicions i el procediment a seguir per a la seva sol·licitud, tramitació, cobrament i justificació, a càrrec de l'ens local i dins els límits establerts en els pressupostos municipals, configurant deu línies de subvenció.

Les línies de subvenció són les següents:

- A. Despeses relacionades amb l'obertura d'una activitat econòmica.
- B. Despeses relacionades amb millores i adequacions dels espais on es desenvolupa l'activitat econòmica.
- C. Despeses destinades a la modernització, millora i dinamització de les parades dels mercats municipals.
- D. Contractació laboral de persones desocupades inscrites com a demandants d'ocupació al Servei d'Ocupació de Catalunya i a la Borsa de treball local de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.
- E. Quotes i despeses de persones autònomes que inicien una activitat comercial, empresarial o industrial, preferentment a Sant Joan Despí.
- F. Despeses destinades a l'elaboració, implementació, registre i/o presentació de plans d'igualtat.
- G. Despeses destinades a l'elaboració, implementació, registre i/o presentació de sol·licituds de subvencions i/o ajuts a ens supramunicipals.
- H. Despeses destinades a l'elaboració, implementació, registre i/o presentació de sistemes de gestió i auditoria de la qualitat, el medi ambient, la seguretat i salut en el treball i/o de protocols sectorials (EMA's, ISO, IFS, etc.).
- I. Despeses destinades a l'elaboració, implementació i/o execució d'accions que contribueixin a una transició energètica, una major eficiència energètica i una reducció de consums d'aigua mitjançant la reutilització i l'estalvi.
- J. Despeses destinades a la implantació de Intel·ligència Artificial (IA), Big Data i

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**Ciberseguretat.**

Per fer front a les subvencions establertes a les referides Bases reguladores es preveu una aportació màxima de 30.000,00 euros, amb càrrec a la partida 2026-04-24119-470 del pressupost municipal per a l'exercici de 2026.

La concessió de les subvencions previstes a la present convocatòria, restarà condicionada a l'existència de crèdit adequat i suficient en el moment de la resolució de concessió; preveient que per necessitat i volum de peticions, es pugui ampliar aquesta dotació, si existeix suficient consignació pressupostària.

S'annexa a l'expedient el redactat de les Bases objecte del present acord.

Consta a l'expedient informe tècnic de la Cap del departament de Promoció Econòmica en qual proposa l'aprovació d'aquestes Bases i la convocatòria per a l'any 2026.

També hi consta l'informe jurídic emès pel departament de Secretaria.

El present acord ha estat fiscalitzat favorablement per la Intervenció municipal, la qual ha emès l'informe que figura a l'expedient.

Normativa aplicable

Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (en endavant LGS).

Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la LGS (en endavant RLGs).

Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

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.

Articles 118 a 129 del Reglament d'Obres Activitats i Serveis dels Ens Locals de Catalunya aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny (en endavant ROAS).

Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, que fou aprovada inicialment pel Ple de la corporació en sessió celebrada el 8 de juliol de 2010, i aprovada definitivament en data 24.09.2010 i publicada al BOPB de data 29.11.2010.

El contingut de les presents Bases Reguladores i convocatòria s'ajusta al previst a l'article 17.3 i 23.2 de la LGS, així com al previst a l'article 28 de l'Ordenança.

Per donar compliment al principi de publicitat i de conformitat amb el previst a l'article 7 i 17 de l'Ordenança i l'article 124 del ROAS, procedeix publicar el corresponent anunci al Butlletí Oficial de la Província del contingut d'aquestes Bases Reguladores i la seva convocatòria.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**Òrgan competent**

La competència per a l'aprovació de les bases correspon a la Junta de Govern Local, d'acord amb l'article 28.2 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

En conseqüència es proposa:

PRIMER.- Aprovar inicialment les "Bases reguladores i convocatòria per a la sol·licitud i atorgament de subvencions per promoure l'activitat econòmica dels sectors comercial, empresarial i industrial; per fomentar l'emprenedoria; per afavorir la contractació de persones desocupades del municipi; per a la implementació de plans d'igualtat i per impulsar la sostenibilitat, la innovació i l'adequació i l'adquisició de noves tecnologies per a l'any 2026", mitjançant el procediment de concurrència no competitiva, amb l'objecte de donar suport a l'activitat econòmica del municipi i del mercat de treball.

SEGON.- Sotmetre l'acord d'aprovació, juntament amb les Bases reguladores, a informació pública per un termini de 20 dies, mitjançant la seva publicació al BOPB, al Tauler d'edictes electrònic, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya si s'escau i al web municipal, període durant el qual les persones interessades podran examinar l'expedient esmentat i presentar les reclamacions que considerin oportunes, amb el ben entès que si no es presenten al·legacions restaran definitivament aprovades, sense necessitat de cap tràmit ulterior.

TERCER.- Aprovar l'obertura de la convocatòria, un cop aprovades definitivament les esmentades bases reguladores, mitjançant el procediment de concurrència no competitiva i fins el 30 de novembre de 2026. Les persones interessades disposaran del termini establert a les Bases reguladores per a la presentació de les seves sol·licituds en la forma indicada.

QUART.- Autoritzar la despesa que es destinarà a aquestes actuacions per un import de 30.000,00 € amb càrrec a l'aplicació 04.24119.470 del pressupost de l'exercici 2026.

CINQUÈ.- Donar trasllat d'aquest acord als departaments d'Intervenció General i Secretaria."

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

2.- Proposta d'aprovació provisional modificació ordenança reguladora del pp 21/2025 annex 23 servei casals d'estiu per l'any 2026.

"Atesa la proposta del Regidor del Departament de Promoció Associativa i la cap tècnica del Departament, d'aquest Ajuntament, per la que es proposa modificar l'Annex 23 de l'Ordenança reguladora dels Preus Públics 21/2025, regulador del PREU PUBLIC PEL



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

SERVEI DE CASALS D'ESTIU, modificacions que tal com queden redactades regiran en aquest municipi a partir de la publicació del text íntegre de les mateixes al BOP fins que s'acordi la seva modificació o derogació expresses.

Atès l'Informe emès per la Cap del Departament de Gestió Tributària, del qual resulta que l'esmentat acord de modificació es competència de la Junta de Govern Local, en virtut de l'acord del Ple de l'Ajuntament de data 26 de juny de 2023 , pel que es va aprovar la delegació en la mateixa de la competència per establir, fixar, regular i modificar els Preus Públics establerts o que acordi exigir l'Ajuntament, d'acord amb allò que disposa l'article 47 del R.D.L. 2/2004 de 5 de març Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Atès que la proposta resta acompanyada del preceptiu estudi de costos, en compliment d'allò disposat pels articles 41 i següents del R.D.L. 2/2004 de 5 de març Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, del qual resulta el grau d'abastament del cost del servei.

Atès el que disposa l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i en relació a l'informe de la Direcció General de Tributs 19 de gener de 2018 sobre l'impacte de la Llei 39/2015 en el procediment d'aprovació de les ordenances fiscals, en referència a la modificació que es proposa, resulta que no seria necessària la consulta pública per a la tramitació de modificació d'ordenances fiscals.

En conseqüència es proposa:

PRIMER.- APROVAR PROVISIONALMENT la modificació de l'Annex 23 de l'Ordenança reguladora dels Preus Públics 21/2025, regulador del PREU PUBLIC PEL SERVEI DE CASALS D'ESTIU, el qual, tal com tot seguit queda redactat, regira en aquest terme municipal a partir de la publicació del text íntegre de les mateixes al BOP fins que s'acordi la seva modificació o derogació expresses.

ANNEX 23

PREU PÚBLIC PEL SERVEI DE CASALS D'ESTIU

SERVEI	TARIFES €	
	MATI	MATI I TARDA
Casal sencer juny juliol: del 22 de juny al 31 juliol (29 dies laborables) amb aplicació del 10% descompte ja incorporat al preu	365,40 €	475,02 €
Casal sencer agost setembre: del 03 d'agost al 04 de setembre (25 dies laborables) amb aplicació del 10% descompte ja incorporat al preu	348,53 €	453,15 €



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

SETMANA 1	4 dies: del 22/06 26/06/2026 (*)	56,00 €	72,80 €
SETMANA 2	5 dies: del 29/6 al 03/07/2026	70,00 €	91,00 €
SETMANA 3	5 dies: del 06/07 al 10/07/2026	70,00 €	91,00 €
SETMANA 4	5 dies: del 13/07 al 17/07/2026	70,00 €	91,00 €
SETMANA 5	5 dies: del 20/07 al 24/07/2026	70,00 €	91,00 €
SETMANA 6	5 dies: del 27/07 al 31/07/2026	70,00 €	91,00 €
SETMANA 7	5 dies: del 03/08 al 07/08/2026	77,45 €	100,70 €
SETMANA 8	5 dies: del 10/08 al 14/08/2026	77,45 €	100,70 €
SETMANA 9	5 dies: del 17/08 al 21/08/2026	77,45 €	100,70 €
SETMANA 10	5 dies: del 24/08 al 28/08/2026	77,45 €	100,70 €
SETMANA 11	5 dies: del 31/08 al 04/09/2026	77,45 €	100,70 €
SETMANA 12	Tarifa dia (**)	15,49 €	20,14 €

MODALITAT CASAL INFANTIL ANGLÈS		MATI	MATI I TARDA
Casal sencer juny juliol: del 22 de juny al 31 juliol (29 dies laborables) amb aplicació del 10% descompte ja incorporat al preu		469,80 €	610,74 €
SETMANA 1	4 dies: del 22/06 al 26/06/2026 (*)	72,00 €	93,60 €
SETMANA 2	5 dies: del 29/6 al 03/07/2026	90,00 €	117,00 €
SETMANA 3	5 dies: del 06/07 al 10/07/2026	90,00 €	117,00 €
SETMANA 4	5 dies: del 13/07 al 17/07/2026	90,00 €	117,00 €
SETMANA 5	5 dies: del 20/07 al 24/07/2026	90,00 €	117,00 €
SETMANA 6	5 dies: del 27/07 al 31/07/2026	90,00 €	117,00 €

MODALITAT CASAL JOVE		MATI
Casal sencer juny juliol: del 22 de juny al 31 juliol (29 dies laborables) amb aplicació del 10% descompte ja incorporat al preu		433,26 €
SETMANA 1	4 dies: del 22/06 al 26/06/2026 (*)	66,40 €
SETMANA 2	5 dies: del 29/06 al 03/07/2026	83,00 €

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 7 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

SETMANA 3	5 dies: del 06/07 al 10/07/2026	83,00 €
SETMANA 4	5 dies: del 13/07 al 17/07/2026	83,00 €
SETMANA 5	5 dies: del 20/07 al 24/07/2026	83,00 €
SETMANA 6	5 dies: del 27/07 al 31/07/2026	83,00 €

NOTES:

(*) SETMANA 1 4 dies: del 22/06 al 26/06/2026: 24/06/2026 FESTIU

(**) SETMANA 12 Estimació inici de curs: 07/09/2026. Encara no publicat. Si el curs s'inicia més tard del 07/09, durant la setmana 12 s'aplicarà tarifa per dia.

PRESTACIONS QUE INCLOU EL SERVEI:

El Servei de Casals d'Estiu inclou totes les activitats diàries per infants i joves inscrits durant la seva durada: tallers diaris, 1 sortida-excursions i 1 piscina setmanal. Dotació samarreta i/o gorra.

Opció d'inscripció a l'usuari a torn de mati o de torn de mati i tarda, per períodes setmanals o tot el mes.

S'ofereixen tres modalitats de casal a escollir,: casals infantils, casal d'anglès i casal jove.

La durada d'aquests es la següent:

- casals període juny juliol: 29 dies . S'ofereixen modalitat infantil, anglès i jove.
- casals període agost setembre : 25 dies. S'ofereixen modalitat infantil.

SERVEIS COMPLEMENTARIS:

Els serveis complementaris d'acollida i menjador NO estan inclosos en els preus anteriors.

BONIFICACIONS:

- FAMILIES NOMBROSES: 20% sobre el preu total d'inscripció. S'ha d'acreditar per part de l'usuari amb la presentació del títol de família nombrosa.
- FAMILIES MONOPARENTALS: 20% sobre el preu total d'inscripció. S'ha d'acreditar amb la presentació del títol de família monoparental per part de l'usuari.
- DOS FILLS INSCRITS: 10% sobre el preu total d'inscripció dels dos

Aquestes bonificacions s'aplicaran sobre el cost total resultant per a la família, referit a la modalitat de casal on s'inscriuin.

Les bonificacions no son acumulatives, cas que concorri mes d'una situació susceptible de bonificació, s'aplicarà la d'import mes elevat.

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 8 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- En famílies amb necessitats socials, econòmiques i educatives, les bonificacions podran ser del 25% al 100%, en funció de l'informe de valoració del Departament de Polítiques Socials, Comunitàries i Diversitats. En l'informe s'haurà d'especificar el percentatge de bonificació que s'aplicarà a la família i la temporalitat.

SEGON.- EXPOSAR AL PÚBLIC l'acord precedent durant un termini de trenta dies, mitjançant l'inserció d'anuncis al Taulell d'Anuncis de l'Ajuntament, al Butlletí Oficial de la Província i en un dels diaris de major difusió de la província. Durant l'esmentat termini els interessats podran examinar l'expedient i presentar-hi les reclamacions que creguin oportunes. Transcorregut el període indicat sense haver-se'n formulat cap, l'acord adoptat restarà aprovat definitivament sense necessitat d'acord exprés.

TERCER.- Cas de no haver-se produït reclamacions, publicar al Butlletí Oficial de la Província l'acord elevat a definitiu i el text íntegre de la modificació aprovada, la qual entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació i regirà fins que s'acordi la seva modificació o derogació.

“

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

3.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficial al Sr. [REDACTED] i a la Sra. [REDACTED] així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat el pis 4t 4a i annexos de la 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

“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 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, 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.

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]

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Mitjançant acord de la Junta de Govern Local, en sessió ordinària celebrada el dia 23 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 13.03.2023 es formalitzà l'Esriptura 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 19.01.2026 i registre E2026001276 ha tingut entrada la sol·licitud del Sr. [redacted] amb NIF xxx7062xx, i de la Sra. [redacted] amb NIF xxx1249xx, en qualitat de socis de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatariis d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 214.900,00€ l'IVA no inclòs i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficial de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [redacted] i carrer [redacted] de Sant Joan Despí				
Pis	4rt	Porta	4a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -2	Número Plaça	43	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -2	Número plaça	44	Superfície	3,70 m ²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del sector.



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per CAIXABANK SA a les persones sol·licitants, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titulars	[REDACTED] amb NIF xxx7062xx [REDACTED] amb NIF xxx1249xx
Prestamista	CAIXABANK SA
Import del préstec per concedir	194.670,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	2,500% fix
Import total a reemborsar	296.483,57€
Garantia principal	Hipotecària
Garanties addicionals	No aplica

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRU).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficiària, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficiària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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."

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."

- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 214.900,00€ l'IVA no inclòs pel qual es transmet la propietat superficiària no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 268.734,82 €
- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
"2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]"
- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, "Cinquè els drets de superfície.
- VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat per l'interventor 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 transmissió de la propietat superficiària que es descriu tot seguit a favor del Sr. [REDACTED] amb NIF xxx7062xx i la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx1249xx, pel preu màxim conjunt de 214.900,00€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	4rt	Porta	4a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -2	Número Plaça	43	Superfície	29,69 m2
Traster	Soterrani -2	Número plaça	44	Superfície	3,70 m2

SEGON.- Les persones a qui es transmet la propietat superficialment l'utilitzaran sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i hauran de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar al Sr. [redacted] amb NIF xxx7062xx i la Sra. [redacted] amb NIF xxx1249xx la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficialment de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per CAIXABANK SA als sol·licitants que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titulars	[redacted] amb NIF xxx7062xx [redacted] amb NIF xxx1249xx
Prestamista	CAIXABANK SA
Import del préstec per concedir	194.670,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	2,500% fix
Import total a reemborsar	296.483,57€
Garantia principal	Hipotecaria
Garanties addicionals	No aplica

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a les persones interessades, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics.”

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

4.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficial a la Sra. [REDACTED] i al Sr. [REDACTED] així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat el pis 8è 5a i annexos de la 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.

“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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat LLAR UNIÓ CATALÓNIA 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 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.

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 15 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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 19.01.2026 i registre E2026001279 ha tingut entrada la sol·licitud de la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx8916xx, i el Sr. [REDACTED] amb NIF xxx1195xx, en qualitat de socis de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficiària per un preu màxim conjunt de 199.000,00 € l'IVA no inclòs i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficiària de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	8è	Porta	5a	Superfície	79,00 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	16	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	17	Superfície	3,70 m ²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del sector.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per CAIXABANK SA a les persones sol·licitants, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titulars	[REDACTED], amb NIF xxx8916xx [REDACTED] amb NIF xxx1195xx
Prestamista	CAIXABANK SA
Import del préstec per concedir	179.100,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	2,500% fix
Import total a reemborsar	271.248,02€

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Garantia principal	Hipotecària
Garanties addicionals	No aplica

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRUR).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superfiçària, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superfiçària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.

- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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."

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."
- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 199.000,00 € IVA no inclòs no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 248.872,97 €
- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
"2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 18 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]"

- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, "Cinquè els drets de superfície.
- VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat per l'interventor 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 transmissió de la propietat superficial que es descriu tot seguit a favor de la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx8916xx, i el Sr. [REDACTED] amb NIF xxx1195xx, pel preu màxim conjunt de 199.000,00€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	8è	Porta	5a	Superfície	79,00 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	16	Superfície	29,69 m²
Traster	Soterrani -1	Número traster	17	Superfície	3,70 m²

SEGON.- Les persones a qui es transmet la propietat superficial l'utilitzaran sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i hauran de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar a la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx8916xx, i el Sr. [REDACTED] amb NIF xxx1195xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficial de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per CAIXABANK SA als sol·licitants que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titulars	amb NIF xxx8916xx amb NIF xxx1195xx
Prestamista	CAIXABANK SA
Import del préstec per concedir	179.100,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	2,500% fix
Import total a reemborsar	271.248,02 €
Garantia principal	Hipotecària
Garanties addicionals	No aplica

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a les persones interessades, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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

5.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficial a la Sra. i al Sr. així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat el pis 2n 2a i annexos de la 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.

"Antecedents

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 20 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 13.03.2023 es formalitzà l'Esriptura 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 22.01.2026 i registre E2026001626 ha tingut entrada la sol·licitud de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx3401xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx8878xx, en qualitat de socis de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 200.900,00€ (l'IVA no inclòs) i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficial de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	2n	Porta	2a	Superfície	79,00 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament	Soterrani -2	Número	29	Superfície	29,69 m ²

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 21 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

d'automòbil		Plaça			
Traster	Soterrani -2	Número traster	29	Superfície	5,40 m2

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del sector.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per CAIXABANK SA a les persones sol·licitants, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titulars	[REDACTED] amb NIF xxx3401xx [REDACTED], amb NIF xxx8878xx
Prestamista	CAIXABANK SA
Import del préstec per concedir	180.810,00€
Termini màxim del préstec	359 mesos
Tipus d'interès nominal anual	2,500% fix
Import total a reemborsar	276.882,32 €
Garantia principal	Hipotecària
Garanties addicionals	No aplica

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

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

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**Normativa aplicable**

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRU).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficiària, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficiària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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.”

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
“[...] c) *Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest.*”
- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 200.900,00€ no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 251.139,08 €
- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
“2. *Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]*”
- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, “Cinquè els drets de superfície.
- VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficiària que es descriu tot seguit a favor de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx3401xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx8878xx, pel preu màxim conjunt de 200.900,00€ l'IVA no inclòs, de

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 24 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	2n	Porta	2a	Superfície	79,00 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -2	Número Plaça	29	Superfície	29,69 m²
Traster	Soterrani -2	Número traster	29	Superfície	5,40 m²

SEGON.- Les persones a qui es transmet la propietat superficialment l'utilitzaran sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i hauran de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar a la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx3401xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx8878xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficialment de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per CAIXABANK SA als sol·licitants que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titulars	[REDACTED] amb NIF xxx3401xx [REDACTED], amb NIF xxx8878xx
Prestamista	CAIXABANK SA
Import del préstec per concedir	180.810,00€
Termini màxim del préstec	359 mesos
Tipus d'interès nominal anual	2,500% fix
Import total a reemborsar	276.882,32 €
Garantia principal	Hipotecària
Garanties addicionals	No aplica

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 25 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldeessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a les persones interessades, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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

6.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superfície al Sr. [REDACTED] de l'habitatge situat el pis 4t 1a i annexos de la 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.

"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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat LLAR UNIÓ CATALÓNIA 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.

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 26 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

En data 13.03.2023 es formalitzà l'Espectura 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 10.02.2026 i registre E2026003237 ha tingut entrada la sol·licitud del Sr. [REDACTED] amb NIF xxx1451xx, en qualitat de soci de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 215.500,00€ l'IVA no inclòs de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	4rt	Porta	1a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -2	Número Plaça	40	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -2	Número traster	41	Superfície	4,25 m ²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del sector.

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 27 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficiària, resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu a l'acte jurídic objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície i per la normativa contractual que resulti aplicable.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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.

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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."

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."
- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 215.500,00 € no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 269.467,97€
- VI. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficiària que es descriu tot seguit a favor del Sr. [REDACTED] amb NIF xxx1451xx, pel preu màxim conjunt de 215.500,00€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	4rt	Porta	1a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -2	Número Plaça	40	Superfície	29,69 m2
Traster	Soterrani -2	Número traster	41	Superfície	4,25 m2

SEGON.- La persona a qui es transmet la propietat superficialment l'utilitzarà sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i haurà de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Facultar l'Alcaldeessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

QUART.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

CINQUÈ.- Notificar aquest acord a la persona interessada, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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

7.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficialment al Sr. [REDACTED] i a la Sra. [REDACTED], sobre l'habitatge situat el pis 8è 1a. i annexos de la 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.

"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 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, 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.



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 13.03.2023 es formalitzà l'Esriptura 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 11.02.2026 i registre E2026003330 ha tingut entrada la sol·licitud del Sr. [REDACTED], amb NIF xxx9446xx i de la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx1874xx, en qualitat de socis de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficiària per un preu màxim conjunt de 215.500,00€ l'IVA no inclòs de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	8è	Porta	1a	Superfície	86,45 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	12	Superfície	29,69 m²
Traster	Soterrani -1	Número traster	13	Superfície	4,25 m²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 31 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del sector.

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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 Ibèrica ICT, SA, de data 19.09.2025.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficiària, resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu a l'acte jurídic objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície i per la normativa contractual que resulti aplicable.

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.

III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:

"...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."

IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:

"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."

V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 215.500,00 € no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 269.467,97€

VI. L'expedient haurà de ser fiscalitzat per la Interventora municipal en les funcions que li són pròpies, d'acord amb la disposició adicional 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.

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 33 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

En conseqüència es proposa:

PRIMER.- Autoritzar la transmissió de la propietat superficial que es descriu tot seguit a favor del Sr. [REDACTED], amb NIF xxx9446xx i de la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx1874xx, pel preu màxim conjunt de 215.500,00 € l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	8è	Porta	1a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	12	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	13	Superfície	4,25 m ²

SEGON.- Les persones a qui es transmet la propietat superficial l'utilitzaran sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i hauran de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

QUART.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

CINQUÈ.- Notificar aquest acord a les persones interessades, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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

8.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficial a la Sra. [REDACTED] i al Sr. [REDACTED] de l'habitatge situat

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 34 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

el pis 5è 1a i annexos de la 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.

“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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 13.03.2023 es formalitzà l'Espectura 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 11.02.2026 i registre E2026003331 ha tingut entrada la sol·licitud de la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx9187xx, i el Sr. [REDACTED] amb NIF xxx9893xx en qualitat de socis de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 217.300,00€ l'IVA no inclòs de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

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



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	5è	Porta	1a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	24	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	24	Superfície	5,90 m ²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del sector.

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRUR).

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficiària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu a l'acte jurídic objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, i per la normativa contractual que resulti aplicable.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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."
- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."

- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 217.300,00€ no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 271.667,44€
- VI. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficial que es descriu tot seguit a favor de la Sra. [redacted], amb NIF xxx9187xx, i el Sr. [redacted], amb NIF xxx9893xx, pel preu màxim conjunt de 217.300,00€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022

Adreça:	Carrer [redacted] i carrer [redacted] de Sant Joan Despí				
Pis	5è	Porta	1a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	24	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	24	Superfície	5,90 m ²

SEGON.- Les persones a qui es transmet la propietat superficial l'utilitzaran sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i hauran de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

TERCER.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

QUART.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

CINQUÈ.- Notificar aquest acord a les persones interessades, a LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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

9.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficial a Sr. [REDACTED] per constituir un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat el pis baixos 3a i annexos de la 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.

"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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 13.03.2023 es formalitzà l'Espectura de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A resultant del Projecte de

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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 11.02.2026 i registre E2026003334 ha tingut entrada la sol·licitud del Sr. [REDACTED] amb NIF xxx2531xx, en qualitat de soci de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 206.424,98€ l'IVA no inclòs de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	Baixos	Porta	3a	Superfície	82,06 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -2	Número Plaça	51	Superfície	29,69 m²
Traster	Soterrani -2	Número traster	51	Superfície	4,45 m²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del sector.

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resultat donar-se per assabentat 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 Ibèrica ICT, SA, de data 19.09.2025.

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficiària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu a l'acte jurídic objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, i per la normativa contractual que resulti aplicable.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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.”

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
“[...] c) *Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions concretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest.*”
- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 206.424,98 € no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 258.030,74 €
- VI. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficiària que es descriu tot seguit a favor del Sr. [REDACTED] amb NIF xxx2531xx, pel preu màxim conjunt de 206.424,98€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	Baixos	Porta	3a	Superfície	82,06 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -2	Número Plaça	51	Superfície	29,69 m²

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 42 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Traster	Soterrani -2	Número traster	51	Superfície	4,45 m2
---------	---------------------	-------------------	-----------	------------	----------------

SEGON.- La persona a qui es transmet la propietat superficialment l'utilitzarà sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i haurà de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

QUART.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

CINQUÈ.- Notificar aquest acord a la persona interessada, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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

10.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficialment a la Sra. [REDACTED] així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat en el pis 6è 4a i annexos de la 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.

"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 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, 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.



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 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 13.02.2026 i registre E2026003586 ha tingut entrada la sol·licitud de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx6899xx, en qualitat de sòcia de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatària d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 216.800,00€ (l'IVA no inclòs) i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficial de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	6è	Porta	4a	Superfície	86,45 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	3	Superfície	29,69 m²
Traster	Soterrani -1	Número traster	3	Superfície	5,40 m²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del sector Suris-Fontsanta-ITV.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per Banco Santander, SA a la persona sol·licitant, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titular	[REDACTED] amb NIF xxx6899xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	183.440,00 €
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	280.949,52 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fixe del Tram B es mantingui invariable durant aquest tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que dona lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

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

Normativa aplicable

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficial, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficial resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

una utilitat pública i d'interès local atesa la seva finalitat de construcció d'habitatges de protecció pública."

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
"[...] c) *Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contraetes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest.*"
- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 216.800,00 € no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 271.000,93 €.
- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
"*2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]*"
- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, "Cinquè. Els drets de superfície [...]"
- VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficiària que es descriu tot seguit a favor de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx6899xx, pel preu màxim conjunt de 216.800,00 € l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Adreça:	Carrer [redacted] i carrer [redacted] de Sant Joan Despí				
Pis	6è	Porta	4a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	3	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	3	Superfície	5,40 m ²

SEGON.- La persona a qui es transmet la propietat superficiària l'utilitzarà sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i haurà de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar a la Sra. [redacted] amb NIF xxx6899xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficiària de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per BANCO SANTANDER, SA a la sol·licitant que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titular	[redacted] amb NIF xxx6899xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	183.440,00 €
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	280.949,52 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fixe del Tram B es mantingui invariable durant aquest tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que dona lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 48 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Garantia principal

Hipotecària

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a la persona interessada, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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

11.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficiària a la Sra. [REDACTED] així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat en el pis 6è 5a i annexos de la 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.

"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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, amb

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 49 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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 13.03.2023 es formalitzà l'Esriptura 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 16.02.2026 i registre E2026003694 ha tingut entrada la sol·licitud de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx8986xx, en qualitat de sòcia de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatària d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 200.900,00€ (l'IVA no inclòs) i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficial de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	6è	Porta	5a	Superfície	79,00 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	4	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	4	Superfície	5,40 m ²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del sector Suris-Fontsanta-ITV.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per BANCO SANTANDER, SA a la persona sol·licitant, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titular	[REDACTED] amb NIF xxx8986xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Import del préstec per concedir	170.700,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,950% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 3,050% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	264.746,60 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU).

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficiària, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficiària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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."
- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."

- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 200.900,00€ no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 251.139,08 €.
- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
"2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]"
- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, "Cinquè. Els drets de superfície [...]"
- VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficiària que es descriu tot seguit a favor de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx8986xx, pel preu màxim conjunt de 200.900,00€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	6è	Porta	5a	Superfície	79,00 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	4	Superfície	29,69 m ²

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 53 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Traster	Soterrani -1	Número traster	4	Superfície	5,40 m2
---------	---------------------	-------------------	----------	------------	----------------

SEGON.- La persona a qui es transmet la propietat superficialment l'utilitzarà sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i haurà de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar a la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx8986xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficialment de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per BANCO SANTANDER SA a la sol·licitant que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titular	[REDACTED] amb NIF xxx8986xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	170.700,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,950% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 3,050% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	264.746,60 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

*En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.

QUART.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 54 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a la persona interessada, a LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics.”

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

12.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficial al Sr. [REDACTED] així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat en el pis 7è 1a i annexos de la 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.

“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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 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.

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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 d'aquest municipi.

En data 16.02.2026 i registre E2026003704 ha tingut entrada la sol·licitud del Sr. amb NIF xxx3178xx, en qualitat de soci de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficiària per un preu màxim conjunt de 216.800,00 € (l'IVA no inclòs) i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficiària de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer i carrer de Sant Joan Despí				
Pis	7è	Porta	1a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	6	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	6	Superfície	5,40 m ²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del precitat sector.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per BANCO SANTANDER, SA a la persona sol·licitant, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titular	amb NIF xxx3178xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	172.000,00 €
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

	venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	263.427,79 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRUR).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficial, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

superficiària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.

- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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."

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contraetes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 58 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 216.800,00 € no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 271.000,93 €
- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
"2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]"
- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, "Cinquè. Els drets de superfície [...]"
- VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficiària que es descriu tot seguit a favor del Sr. [REDACTED] amb NIF xxx3178xx, pel preu màxim conjunt de 216.800,00 € l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	7è	Porta	1a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	6	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	6	Superfície	5,40 m ²

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

SEGON.- La persona a qui es transmet la propietat superficialment l'utilitzarà sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i haurà de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar al Sr. [REDACTED] amb NIF xxx3178xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficialment de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per BANCO SANTANDER, SA al sol·licitant que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titular	[REDACTED] amb NIF xxx3178xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	172.000,00 €
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	263.427,79 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldeessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a la persona interessada, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**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

13.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficiària a la Sra. Silvia [redacted] i al Sr. [redacted], així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat en el pis 6è 1a i annexos de la 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.

“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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 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

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 61 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

places d'aparcament i 53 trasters al carrer Major 5, cantonada al carrer A, amb referència cadastral [REDACTED] d'aquest municipi.

En data 16.02.2026 i registre E2026003705 ha tingut entrada la sol·licitud de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx9064xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx0922xx, en qualitat de socis de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 216.600,00€ (l'IVA no inclòs) i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficial de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	6è	Porta	1a	Superfície	86,45 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	18	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	10	Superfície	5,25 m ²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del precitat sector.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per BANCO SANTANDER, SA a les persones sol·licitants, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titulars	[REDACTED] amb NIF xxx9064xx [REDACTED], amb NIF xxx0922xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	185.700,00 €
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,950% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 3,050% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el

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



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

	venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	288.011,80 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRUR).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficial, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficial resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, projecte de reparcel·lació del

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.

- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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."

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."
- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 216.600,00 € no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 270.800,98 €.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
"2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]"
- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, "Cinquè. Els drets de superfície [...]"
- VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficiària que es descriu tot seguit a favor de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx9064xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx0922xx, pel preu màxim conjunt de 216.600,00€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	6è	Porta	1a	Superfície	86,45 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	18	Superfície	29,69 m2
Traster	Soterrani -1	Número traster	10	Superfície	5,25 m2

SEGON.- Les persones a qui es transmet la propietat superficiària l'utilitzaran sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i hauran de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 65 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

TERCER.- Autoritzar a la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx9064xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx0922xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficial de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per BANCO SANTANDER, SA als sol·licitants que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titulars	[REDACTED] amb NIF xxx9064xx [REDACTED], amb NIF xxx0922xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	185.700,00 €
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,950% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 3,050% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	288.011,80 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a les persones interessades, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

VOTACIÓ:

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

Vots a favor:

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 15:33
Pàgina 66 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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

14.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficiària a la Sra. [REDACTED] i al Sr. [REDACTED], així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat en el pis 7è 3a i annexos de la 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.

“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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 13.03.2023 es formalitzà l'Esriptura 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 16.02.2026 i registre E2026003706 ha tingut entrada la sol·licitud de la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx4695xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx8460xx,

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 67 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

en qualitat de socis de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 200.900,00€ (l'IVA no inclòs) i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficial de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	7è	Porta	3a	Superfície	79,00 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	8	Superfície	29,69 m²
Traster	Soterrani -1	Número traster	8	Superfície	5,40 m²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del precitat sector.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per BANCO SANTANDER, SA a les persones sol·licitants, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titulars	[REDACTED], amb NIF xxx4695xx [REDACTED], amb NIF xxx8460xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	160.720,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	246.153,09 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les

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



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

	condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRU).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superfiçària, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superfiçària resultant del contracte de constitució del dret real de superfiçie en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.

- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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."

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."
- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 200.900,00€ no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 251.139,08 €
- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
"2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució

C. [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 70 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]"

- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, "Cinquè. Els drets de superfície [...]"
- VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficial que es descriu tot seguit a favor de la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx4695xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx8460xx, pel preu màxim conjunt de 200.900,00€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	7è	Porta	3a	Superfície	79,00 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	8	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	8	Superfície	5,40 m ²

SEGON.- Les persones a qui es transmet la propietat superficial l'utilitzaran sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i hauran de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar a la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx4695xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx8460xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficial de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 71 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per BANCO SANTANDER, SA als sol·licitants que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titulars	[REDACTED], amb NIF xxx4695xx [REDACTED], amb NIF xxx8460xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	160.720,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	246.153,09 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldeessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a les persones interessades, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

VOTACIÓ:

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

Vots a favor:

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

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: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 72 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

15.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficial a la Sra. [REDACTED] així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat en el pis 5è 6a i annexos de la 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.

“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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 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 16.02.2026 i registre E2026003707 ha tingut entrada la sol·licitud de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx7833xx, en qualitat de sòcia de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatària d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 199.800,00 € (l'IVA no inclòs) i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficial de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

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



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Adreça:	Carrer [redacted] i carrer [redacted] de Sant Joan Despí				
Pis	5è	Porta	6a	Superfície	79,00 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	19	Superfície	29,69 m²
Traster	Soterrani -1	Número traster	19	Superfície	4,45 m²

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del precitat sector.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per BANCO SANTANDER, SA a la persona sol·licitant, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titular	[redacted] amb NIF xxx7833xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	158.000,00 €
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	241.987,22 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat de la primera ocupació i utilització de les obres de

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 74 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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 Ibèrica ICT, SA, de data 19.09.2025.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRUR).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficiària, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficiària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.

- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:

"...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."

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:

"[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest."

- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 199.800,00€ no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 249.872,72 €

- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:

"2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]"

- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, "Cinquè. Els drets de superfície [...]"

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 76 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficial que es descriu tot seguit a favor de la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx7833xx, pel preu màxim conjunt de 199.800,00 € l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	5è	Porta	6a	Superfície	79,00 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	19	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	19	Superfície	4,45 m ²

SEGON.- La persona a qui es transmet la propietat superficial l'utilitzarà sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i haurà de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar a la Sra. [REDACTED] amb NIF xxx7833xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficial de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la Fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per BANCO SANTANDER, SA a la sol·licitant que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

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



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Titular	amb NIF xxx7833xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	158.000,00 €
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	241.987,22€ suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a la persona interessada, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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

16.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficiària al Sr. [REDACTED] així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat en el pis 1r 2a i annexos de la 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.

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 78 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

“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 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, 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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 13.03.2023 es formalitzà l'Esriptura 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 16.02.2026 i registre E2026003710 ha tingut entrada la sol·licitud del Sr. [REDACTED], amb NIF xxx7915xx, en qualitat de soci de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superficial per un preu màxim conjunt de 199.900,00€ (l'IVA no inclòs) i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superficial de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	1r	Porta	2a	Superfície	79,00 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -2	Número Plaça	47	Superfície	29,69 m2
Traster	Soterrani -2	Número traster	47	Superfície	4,50 m2

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del precitat sector.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per BANCO SANTANDER, SA a la persona sol·licitant, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titular	[REDACTED], amb NIF xxx7915xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	159.920,00€
Termini màxim del préstec	324 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	235.450,74 € suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 80 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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.

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

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superфициària, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superфициària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

“...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.”

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
“[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se’n derivin haurà de ser autoritzada per l’Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l’OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s’haurà de subrogar en l’anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d’aquest.”
- V. S’ha comprovat que el preu màxim conjunt de 199.900,00€ no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l’habitatge emès per l’Agència de l’Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 249.939,38 €
- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
“2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l’Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d’una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l’escriptura d’obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]”
- VII. La Llei Hipotecària, en l’art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d’altres, “Cinquè. Els drets de superfície [...]”
- VIII. L’expedient haurà de ser fiscalitzat per la Interventora municipal en les funcions que li són pròpies, d’acord amb la disposició addicional tercera de la LCSP.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ**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 transmissió de la propietat superficial que es descriu tot seguit a favor del Sr. [REDACTED], amb NIF xxx7915xx, pel preu màxim conjunt de 199.900,00€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	1r	Porta	2a	Superfície	79,00 m²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -2	Número Plaça	47	Superfície	29,69 m²
Traster	Soterrani -2	Número traster	47	Superfície	4,50 m²

SEGON.- La persona a qui es transmet la propietat superficial l'utilitzarà sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i haurà de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar al Sr. [REDACTED], amb NIF xxx7915xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficial de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per BANCO SANTANDER, SA al sol·licitant que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titular	[REDACTED], amb NIF xxx7915xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	159.920,00€

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 83 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Termini màxim del préstec	324 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	235.450,74€ suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a la persona interessada, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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

17.- Proposta d'autoritzar la transmissió de propietat superficial a la Sra. [REDACTED] i al Sr. [REDACTED], així com la constitució d'un dret real d'hipoteca, sobre l'habitatge situat en el pis 5è 2a i annexos de la 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.

"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 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,

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



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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.

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 de gener de 2023, es va acordar, entre d'altres, adjudicar el contracte que té per objecte la 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, a la societat 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 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 16.02.2026 i registre E2026003713 ha tingut entrada la sol·licitud de la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx2604xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx3186xx, en qualitat de socis de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL i adjudicatari d'un habitatge, d'autorització de la transmissió de la propietat superfiçària per un preu màxim conjunt de 201.500,00€ (l'IVA no inclòs) i d'autorització de la constitució del préstec sobre la propietat superfiçària de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i dels annexos, segons descripció següent:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	5è	Porta	2a	Superfície	79,00 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	23	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	23	Superfície	6,00 m ²

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

resultant de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre la finca adjudicada P1a ITV, del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P5-Barcelona de Sant Joan Despí de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector Suris-Fontsanta-ITV, situada al carrer Major / carrer A del precitat sector.

En la instància presentada s'adjunta fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estesa per BANCO SANTANDER, SA a les persones sol·licitants, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec:

Titulars	[REDACTED], amb NIF xxx2604xx [REDACTED], amb NIF xxx3186xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	130.000,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	199.103,62€ suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

Mitjançant Resolució d'alcaldia núm. 20260001000445 de data 12.02.2026 l'Ajuntament ha resolt donar-se per assabentat 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.

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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

Normativa aplicable

- 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).
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (LH).
- Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (RH).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRU).
- Plec de clàusules administratives particulars reguladores del contracte (PCAP) aprovat per l'Ajuntament Ple en data 27.10.2022.

Consideracions jurídiques

- I. L'objecte de l'expedient consisteix en la transmissió de la propietat superficiària, així com la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficiària resultant del contracte de constitució del dret real de superfície en la parcel·la P1a ITV, situada al carrer Major/carrer A, 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 aprovat pel Ple en sessió del dia 27.10.2022 i adjudicat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 23.01.2023. Per tant, s'haurà de regir en els aspectes substantius i, en particular, en allò relatiu als actes jurídics objecte de tràmit per les disposicions contingudes en l'escriptura de constitució del dret real de superfície, en el plec de clàusules administratives particular regulador del dret de superfície, per la normativa contractual que resulti aplicable i la normativa hipotecària.
- II. La clàusula 4 del PCAP en concordança amb l'OTORGUEN QUART de l'escriptura estableix que una finalitat de la constitució del dret de superfície és portar a terme la transmissió dels drets de superfície dels habitatges amb protecció oficial.
- III. D'acord amb la clàusula 5 del PCAP, sobre les necessitats administratives que cal satisfer i la idoneïtat del contracte:
"...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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

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.”

- IV. El PCAP regulador del contracte estableix en la clàusula 13 sobre *Disposició del superficiari* el següent literal:
“[...] c) Transmissió del dret de superfície. La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, previ informe de l'OLH SJD de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions contretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest.”
- V. S'ha comprovat que el preu màxim conjunt de 201.500,00 € no supera el preu màxim de transmissió establert en la Resolució de qualificació definitiva de l'habitatge emès per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que és de 251.938,89 €
- VI. La clàusula 35 regula específicament la Hipoteca sobre el dret de superfície, que diu en allò que interessa el següent:
“2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe. [...]”
- VII. La Llei Hipotecària, en l'art. 107 preveu que es podran hipotecar, entre d'altres, “Cinquè. Els drets de superfície [...]”
- VIII. L'expedient haurà de ser fiscalitzat 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 transmissió de la propietat superficiària que es descriu tot seguit a favor de la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx2604xx, i el Sr. [REDACTED]

C [REDACTED]
Or [REDACTED]
Identificador document: [REDACTED]
Data d'impressió: 18/03 [REDACTED] 15:33
Pàgina 88 de 89

SIGNATURES
1.- MARIA TERESA CAVERO RAMIREZ (TCAT), 12/03/2026 15:04



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Reina, amb NIF xxx3186xx, pel preu màxim conjunt de 201.500,00€ l'IVA no inclòs, de conformitat amb la clàusula 13 del Plec de clàusules administratives particulars reguladores del dret de superfície aprovat pel Ple de data 27.10.2022:

Adreça:	Carrer [REDACTED] i carrer [REDACTED] de Sant Joan Despí				
Pis	5è	Porta	2a	Superfície	79,00 m ²
L'habitatge té com a annexos vinculats:					
Plaça estacionament d'automòbil	Soterrani -1	Número Plaça	23	Superfície	29,69 m ²
Traster	Soterrani -1	Número traster	23	Superfície	6,00 m ²

SEGON.- Les persones a qui es transmet la propietat superficialment l'utilitzaran sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge, annexos i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual, destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent, i hauran de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent, així com el plec de clàusules administratives particulars regulador.

TERCER.- Autoritzar a la Sra. [REDACTED], amb NIF xxx2604xx, i el Sr. [REDACTED], amb NIF xxx3186xx, la constitució d'un préstec amb garantia hipotecària sobre la propietat superficialment de l'habitatge i els seus annexos descrita al punt resolutiu primer, de conformitat amb la clàusula 35 del PCAP, en les condicions financeres que consten en la fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), oferta vinculant de préstec hipotecari d'interès fix estès per BANCO SANTANDER, SA als sol·licitants que s'adjunta a l'acord, del qual s'extreuen les característiques principals del préstec següents*:

Titulars	[REDACTED], amb NIF xxx2604xx [REDACTED], amb NIF xxx3186xx
Prestamista	BANCO SANTANDER, SA
Import del préstec per concedir	130.000,00€
Termini màxim del préstec	360 mesos
Tipus d'interès nominal anual	1,850% fix durant el tram A: des de la formalització del préstec fins que passi un termini de 6 mesos. 2,950% fix durant el tram B: una vegada finalitzat el termini de durada del tram A i fins el

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

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

	venciment de l'operació.
Import total a reemborsar	199.103,62€ suposant que no hi hagi període de carència tècnica i que el tipus d'interès nominal fix del tram B es mantingui invariable durant el tram B, i suposant que no es compleixi cap de les condicions que donen lloc a la màxima bonificació del tipus d'interès.
Garantia principal	Hipotecària

**En cas de discordança entre les dades i el FEIN, prevaldrà l'estipulat en el FEIN.*

QUART.- Facultar l'Alcaldeessa-Presidenta, o el regidor o regidora en qui delegui, perquè en nom de la corporació realitzi tots els actes que convinguin per a l'execució del present acord i, si procedeix, per a la correcció o subsanació de possibles errors materials i per a la modificació dels extrems que calguin.

CINQUÈ.- Donar compte de l'acord a la propera Comissió Informativa d'Espai Públic i Convivència que se celebri.

SISÈ.- Notificar aquest acord a les persones interessades, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA SCCL, i als departaments municipals d'Intervenció i Serveis Tècnics."

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 9 de març de 2026, relativa a l'acord adoptat per delegació plenària.

La Secretària

M. Teresa Caveró Ramírez