



Data: 21 de setembre de 2021

Número d'expedient: DP-2021-28236

Tipologia: Adscripció amb dret real d'aprofitament

Subtipologia: Inici

INFORME DE SERVEIS JURÍDICS DE PATRIMONI SOBRE L'ADSCRIPCIÓ I LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET REAL D'APROFITAMENT RESPECTE DE LA FINCA SITUADA A L'AVINGUDA DEL CARRILET NÚM. 22-24 A FAVOR DE L'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA (IMHAB)

1.- Antecedents

L'Ajuntament de Barcelona és propietari de la finca situada a l'avinguda del Carrilet núm. 22-24, al barri de la Bordeta del Districte de Sants-Montjuïc, amb una superfície de 512 metres quadrats.

Constitueix l'objecte del contracte, l'adscripció i constitució d'un real d'aprofitament a favor de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona respecte de la finca situada a l'avinguda del Carrilet núm. 22-24, l barri de la Bordeta del Districte de Sants-Montjuïc, grafiada en el plànol annex, amb una superfície de 512 metres quadrats.

Pertany al Municipi a títol de cessió obligatòria i gratuïta en virtut de modificació del Projecte de Reparcel.lació voluntària de propietari únic del Polígon d'Actuació Urbanística de la MPMG en el sector delimitat pels carrers Quetzal, Riera Blanca i avinguda Carrilet.

Consta a l'Inventari de Béns Immobles d'aquest Ajuntament amb el número 610313, divisió de gestió 1, com a bé de domini públic.

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 14 de Barcelona al tom 3.797, llibre 468 de la secció Sants 2ª, foli 68, finca 15232.

Referència cadastral: 7699316DF2779H0001RK.

Gravada amb una servitud de llums i vistes a partir de la segona planta i lliure d'ocupants i arrendataris.



La finca està qualificada urbanísticament com a clau 7AD (sistema equipaments públics ús d'allotjament dotacional) segons el Pla Especial Urbanístic per a la regulació d'equipament públic d'allotjament dotacional situat a l'avinguda del Carrilet núm. 22-24 aprovat definitivament pel Plenari del Consell Municipal en sessió de 28 de maig de 2021.

S'adjunta fitxa de l'Inventari de Béns Immobles corresponent referent a la dita finca.

2.- Sol.licitud de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

Per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) s'ha sol.licitat l'adscripció i constitució d'un dret real d'aprofitament, al seu favor, respecte de la finca de propietat municipal de l'avinguda del Carrilet núm. 22-24, destinada a la construcció i gestió d'una promoció d'habitatges de protecció oficial per allotjament dotacional de titularitat pública, mitjançant cessió d'ús temporal o, si s'escau de manera excepcional, arrendament, d'acord amb el planejament urbanístic, sol.licitud de l'IMHAB que ha generat la petició 2020000550.

Consta en la petició la documentació referent a la dita finca i informe justificatiu de la Gerència d'Habitatge de 13 de maig de 2020.

3.- Justificació

L'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (abans Patronat Municipal de l'Habitatge), és una entitat pública empresarial local de l'Ajuntament de Barcelona, dotada de personalitat jurídica pròpia, plena capacitat jurídica i d'obrar i autonomia de gestió per al compliment de les seves finalitats.

Es regeix pels seus Estatuts, aprovats definitivament pel Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió celebrada el dia 23 de desembre de 2005, publicats en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, el dia 24 de gener de 2006. Modificats per acord del Plenari del Consell Municipal en sessió de 26 de gener de 2018 pel qual es canvia la seva denominació per l'actual, canvi que va ser publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 13 de febrer de 2018.

A aquest organisme li corresponen competències, entre altres, en matèria de promoció i si s'escau, construcció d'habitatges, amb protecció estatal o autonòmica o sense, per atendre les necessitats derivades de l'execució dels plans urbanístics, de renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits, així com la realització de les funcions d'àmbit municipal que se li encarreguin, relatives a l'habitatge, a la



població i a la política de sòl (article 3.1 apartats a) i f) dels seus Estatuts).

L'informe de la Gerència d'Habitatge de 13 de maig de 2020 que consta a l'expedient i al quals ens remetem per tal d'evitar reiteracions innecessàries, és suficientment justificatiu de l'operació d'adscripció amb dret real d'aprofitament a realitzar, incidint que el Pla per al Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 preveu com un dels seus grans objectius la creació de nou habitatge públic, mitjançant el lliurament a l'IMHAB de sòls provinents de l'execució del planejament urbanístic de diferents sectors de la ciutat.

Igualment posa de relleu que aquesta actuació es fonamenta en l'interès d'ampliar per a la Corporació municipal, en el marc de l'esmentat Pla, el parc públic destinat a polítiques socials a partir del nou sòl generat a la ciutat, en consonància amb l'interès del Districte de Sants- Montjuïc que compta amb un percentatge reduït d'habitatge públic en el seu territori i pretén incrementar-lo per assolir un major equilibri d'usos i evitar la segregació i exclusió residencial dels seus veïns.

En termes generals, aquesta operació s'enquadra dins de la política d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona que marca, entre els seus objectius, el de millorar i facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat als ciutadans de Barcelona, destacant entre les mesures adoptades, dos dels seus eixos claus, com són la política de sòl i la promoció d'habitatge assequible.

Igualment es pretén promoure i estendre l'accés a l'habitatge assequible i protegit, tant amb la intervenció d'operadors públics i del sector privat, com per l'impuls de la pròpia administració municipal.

És dins d'aquesta política d'habitatge de la Corporació municipal on s'emmarca el Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025, que estableix com a eix d'actuació C el ampliar el parc públic d'habitatge assequible, determinant com una de les línies estratègiques per aconseguir aquesta finalitat, l'augment del parc públic actual (subeix C1), donada la manca d'habitatge assequible a la ciutat davant la important demanda existent.

Aquest gran objectiu del Pla d'augmentar el parc públic actual s'incardina en dues grans línies d'actuació: la construcció de nou habitatge i l'adquisició d'habitatges en el mercat privat.

Respecte a la primera d'aquestes actuacions el mateix Pla determina que Barcelona necessita augmentar el ritme de construcció d'habitatge públic millorant la seva distribució al conjunt de la ciutat, mitjançant l'impuls al planejament urbanístic i la seva gestió, l'increment de reserves per a habitatge amb protecció oficial en les operacions en sòl urbà consolidat que es realitzin, i l'impuls a estratègies que permetin generar nou habitatge protegit mitjançant l'optimització del teixit urbà existent.



Per tant, la disponibilitat del sòl és vehicula, com en el supòsit objecte del present expedient, a través de l'impuls del planejament urbanístics així com l'execució de la gestió urbanística derivada d'aquests instrument de planejament, especialment als districtes amb més mancances.

Per augmentar la capacitat de generar nou habitatge públic amb protecció oficial a la ciutat, la promoció d'habitatge es durà a terme mitjançant la promoció de manera directa per l'administració a través de l'IMHAB, com és el cas que ens ocupa, o bé a través de la col.laboració amb organitzacions socials, per impulsar un mercat social de l'habitatge, facilitant sòl sense perdre la titularitat, per tal que aquets col.laboradors construeixin i fins i tot gestionin nou habitatge assequible.

És per tant en aquest marc de la política de sòl i habitatge de la Corporació on hem d'incloure la construcció per l'IMHAB de promocions d'habitatge en diferents règims de tinença, tipologies i destinats a diferents col.lectius.

En relació a l'actuació patrimonial concreta objecte d'aquest expedient, de l'informe esmentat anteriorment de la Gerència d'Habitatge es desprèn clarament la finalitat d'incrementar el parc públic d'habitatge mitjançant la construcció d'una promoció d'habitatges de protecció oficial per allotjament dotacional de titularitat pública, mitjançant cessió d'ús temporal o, si s'escau de manera excepcional, arrendament. Per tant, es tracta d'una actuació que s'emmarca dins de les línies estratègiques, actuacions i mecanismes derivats i prevists en el Pla d'Habitatge de Barcelona 2016-2025 definides abans.

En aquest sentit, el número d'habitatges previst a la nova promoció (40) permetrà un increment important del parc públic municipal d'habitatges a la ciutat en general i al Districte en particular.

L'adscripció i constitució del dret real d'aprofitament favor de l'IMHAB 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 de venda i lloguer lliure per tal que puguin accedir a un habitatge digne a la ciutat, com pel fet que la promoció d'habitatges per atendre les necessitats dels grups de població econòmicament menys afavorits, entra plenament dins del que són les competències d'aquesta entitat. Es pot afirmar, per tant, que l'adscripció i constitució del dret real d'aprofitament respecte de la finca de propietat municipal de l'avinguda del Carrilet núm. 22-24 té una utilitat pública i d'interès general atesa la seva destinació a la construcció d'habitatges de protecció oficial per allotjament dotacional de titularitat pública, mitjançant cessió d'ús temporal o, si s'escau de manera excepcional, arrendament.

En aquest sentit cal recordar que l'article 4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del



dret a l'habitatge estableix de forma literal que *“el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans”*.

La utilització d'aquesta modalitat jurídica és igualment coherent amb altres actuacions relatives a aquests tipus de promocions dotacionals realitzades a favor del propi IMHAB, considerant la qualificació de sistemes, i per tant de domini públic, dels sòls destinats a allotjament dotacional.

Per tot això, la Direcció de Patrimoni ha acordat incoar expedient relatiu a l'adscripció amb dret real d'aprofitament a favor de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), respecte de la finca situada a l'avinguda del Carrilet núm. 22-24, al barri de la Bordeta del Districte de Sants-Montjuïc, per a la construcció i gestió d'una promoció d'habitatges de protecció oficial per allotjament dotacional de titularitat pública, mitjançant cessió d'ús temporal o, si s'escau de manera excepcional, arrendament, d'acord amb la sol.licitud de l'IMHAB, que ha generat la petició 2020000550.

4.- Fonaments jurídics

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix que *“els municipis que estan obligats, segons la legislació urbanística a fer reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública també han de efectuar-les per al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública que estableix aquesta legislació, d'acord amb la memòria social.”*

Per la seva banda, l'article 34.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, entén com a d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional *“.....el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu de un habitatge completa, en raó de:*

- a) Dificultat d'emancipació.*
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.*
- c) Treball o estudi.*
- d) Afectació per una actuació urbanística.”*

Amb coherència amb aquesta Llei, es va aprovar per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona en data 22 de desembre de 2008 la Modificació del PGM per a la incorporació al sistema d'habitatges dotacionals dels sòls situats als carrers Infanta Isabel, 9-11, Còrsega, 363, Valldaura, 271-289, Indústria, 344-346, Pare Manyanet, 12-40, Lluís Borrassa, 23-25, Josep Pla, 180 i Puigcerdà, 100-102, que, a banda d'incorporar els sòls indicats al sistema d'habitatges dotacionals, va modificar la normativa genèrica de la clau HD/7 en el sentit d'unificar la regulació de les diferents tipologies de sistema d'habitatges



dotacionals, joves, gent gran i altres col·lectius amb necessitats d'atenció social, sense que sigui necessari definir explícitament, en la Modificació del PGM ni en el planejament de desenvolupament, el destí concret dels habitatges.

És per tant aquesta darrera MPGM la que regula, amb els ajustos indicats, les actuals condicions que han de complir els sòls que s'adscriuïn al sistema d'habitatge dotacional, condicions reproduïdes bàsicament en la MPGM per a la incorporació al sistema d'habitatges dotacionals dels sòls situats als carrers, Carretera de Sant Cugat 2X, avinguda Mare de Déu de Montserrat 5-11, Cardenal Vidal i Barraquer 37-43, Ciutat de Granada 95-97, Veneçuela 96-106 i Alts Fornes 84-86, aprovada definitivament el 16 de maig de 2017.

Així, l'article 2.2 de la normativa de la MPGM per a la incorporació al sistema d'habitatges dotacionals dels sòls situats als carrers, Carretera de Sant Cugat 2X, avinguda Mare de Déu de Montserrat 5-11, Cardenal Vidal i Barraquer 37-43, Ciutat de Granada 95-97, Veneçuela 96-106 i Alts Fornes 84-86, aprovada definitivament el 16 de maig de 2017, estableix que *“la nova qualificació d'habitatges dotacionals públics (clau HD/7) s'integra com un ús dotacional específic dins els elements del Pla General Metropolità, que es desenvolupa en terrenys de domini públic.”*

L'article 3.3 de la mateixa normativa de la MPGM estableix que *“els sòls destinats a habitatge dotacional tenen el caràcter de sistema a tots els efectes”* i estan *“subjectes a cessió obligatòria i gratuïta en cas d'estar inclosos en els àmbits de gestió corresponents.”*

Per la seva banda, l'article 4 punt 2 determina que *“els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer.....”*

S'ha de dir que es va aprovar inicialment el 17 de novembre de 2020 la MPGM per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, que a dia d'avui no s'ha aprovat definitivament, per la qual cosa regeix la normativa del les MPGM referides abans.

Igualment es regula a l'article 34 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, esmentat anteriorment.

Atès el previst al paràgrafs anteriors, s'ha d'entendre i considerar que d'acord amb el caràcter de sistema del sòl destinat a habitatge dotacional i, per tant, qualificat de domini públic, la modalitat jurídica aplicable es l'atorgament d'una adscripció i constitució d'un dret real d'aprofitament a favor de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona en els termes i condicions habituals per a aquest tipus d'equipament

En aquest sentit, l'article 85.2 de la Llei 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Règim Local



(LBRL), que fou modificat per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures per a la modernització del govern local, entre d'altres, disposa el següent: “2. Los servicios públicos de la competencia local podrán gestionarse mediante alguna de las siguientes formas:

A. *Gestión directa:*

a) *Gestión por la propia entidad local.*

b) *Organismo autónomo local.*

c) *Entidad pública empresarial local.*

d) *Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública”.*

L'article 85.bis.1 de la mateixa Llei estableix que “*La gestión directa de los servicios de la competencia local mediante las formas de organismos autónomos locales y de entidades públicas empresariales locales se regirán, respectivamente, por lo dispuesto en los artículos 45 a 52 y 53 a 60 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (LOFAGE), en cuanto les resultase de aplicación, [...]*”.

En aquest sentit, cal tenir en compte que la LOFAGE va quedar derogada amb l'entrada en vigor de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic (LRJSP).

Per analogia, doncs, caldria aplicar les noves disposicions relatives als organismes autònoms locals i a les entitats públiques empresarials, que es troben regulades a la LRJSP.

Així, d'acord amb l'article 107.1 de la LRJSP, que segueix la mateixa línia que l'article 56 de l'antiga LOFAGE, la gestió i administració dels béns de les entitats públiques empresarials, així com dels béns patrimoni de l'Administració que s'adscriu a les mateixes, es regirà per allò previst a la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).

En aquest sentit, és necessari recordar que, tot i que només determinats preceptes de la LPAP tenen el caràcter de legislació bàsica i, per tant, amb caràcter general, la resta de disposicions de l'esmentada norma no serien d'aplicació als ens locals, en el cas que ens ocupa, la LRJSP, per disposició de la LBRL, es remet expressament a tot el règim d'administració i gestió de béns contingut a la LPAP, el qual, per tant, sí que serà d'aplicació en el present supòsit, independentment de si els articles que contenen aquest règim tenen el caràcter de legislació bàsica o no.

Així, l'adscripció es troba regulada als articles 73 i següents de la LPAP. L'article 73 de la LPAP estableix que “*los bienes y derechos patrimoniales de la Administración General del Estado podrán ser adscritos a los organismos públicos dependientes de aquella para su vinculación directa a un servicio de su competencia, o para el cumplimiento de sus fines propios. En ambos casos, la adscripción llevará implícita la afectación del bien o*



derecho, que pasará a integrarse en el dominio público”.

L'article 84 de la LRJSP classifica l'entitat pública empresarial com a organisme públic que depèn o està vinculat a l'Administració.

En conseqüència, d'acord amb les disposicions legals exposades en els paràgrafs anteriors, l'adscripció és la figura idònia per tal que una entitat pública empresarial pugui disposar del bé, com és el cas de l'IMHAB, per al compliment dels seus objectius.

La figura de l'adscripció també es troba regulada al Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), el qual preveu expressament la figura de l'adscripció en el cas de la gestió directa de serveis públics.

La regulació del ROAS en aquesta matèria inclou disposicions específiques tant per a supòsits en què la gestió directa és ordinària, és a dir, que la pròpia Administració és la que gestiona el servei, com si la gestió directa es realitza mitjançant organitzacions especials, organismes autònoms locals o societats mercantils amb capital íntegrament públic.

No obstant, el ROAS no contempla expressament el supòsit de gestió directa a través d'entitats públiques empresarials (aquest supòsit va ser introduït a posteriori en la regulació de la LBRL).

Per analogia, doncs, en aquest supòsit és necessari aplicar les disposicions previstes per a la gestió directa per part de societats mercantils amb capital íntegrament públic atès que aquestes comparteixen molts trets característics amb les entitats públiques empresarials.

Per una banda, ambdues figures es regeixen principalment pel dret privat, i excepcionalment, pel dret públic. Així ho estableix, per exemple, l'article 2 dels Estatus de l'MHAB, que disposa que es regeix pel dret privat, excepte en la formació de la voluntat dels seus òrgans, en l'exercici de les potestats administratives que tingui atribuïdes, en els aspectes específicament regulats a la Carta de Barcelona i en la legislació local vigent i en la legislació jurídic-pública que li sigui d'aplicació.

Per una altra banda, tant les societats mercantils com les entitats públiques empresarials realitzen activitats de prestació de serveis o producció de béns susceptibles de contraprestació econòmica, tal i com s'estableix a l'article 88 de la LRJSP i com es desprèn de la pròpia LPAP, que aglutina ambdues figures dins del Títol VII: "*Patrimonio empresarial de la Administración General del Estado*".

En aquest sentit, l'article 214.1 del ROAS disposa el següent: "*1. Els béns de domini*



públic adscrits pels ens locals a aquest tipus de societats per al compliment dels seus fins conserven la qualificació jurídica originària i l'adscripció no implica transmissió del domini ni desafectació".

Per els Serveis del Patrimoni han redactat les condicions reguladores de l'adscripció i constitució del dret real d'aprofitament que s'annexen, i a les quals ens remetem per tal d'evitar reiteracions innecessàries.

No obstant, cal destacar que atesa la tipologia i règim d'aquests habitatges i que la promoció dels mateixos correspondrà a l'IMHAB, s'estableix la gratuïtat de l'adscripció i constitució del dret real d'aprofitament.

Cal destacar, igualment, l'establiment d'un termini d'adscripció de cinquanta anys a comptar des del moment de formalització del contracte, com és habitual en aquest tipus d'operacions.

Al mateix temps i per dotar de contingut a l'adscripció d'ús es constituirà un dret real d'aprofitament del domini públic municipal d'acord amb el que s'estableix a l'article 214.3 del ROAS.

L'expedient es sotmetrà a informació pública pel termini de vint dies, en el qual es poden formular al·legacions i reclamacions.

S'adjunta informe tècnic de valoració de la finca objecte d'adscripció i constitució del dret real d'aprofitament.

5.- Funció Interventora

La base cinquanta-unena de les Bases d'Execució del Pressupost General de l'Ajuntament de Barcelona relaciona els procediments patrimonials sotmesos a informe previ de la Intervenció.

Es determina que l'objecte del present expedient resta englobat en l'esmentada base i, per tant, es tracta d'un procediment patrimonial sotmès a informe previ d'Intervenció, per la qual cosa, en el present cas serà obligatori sol·licitar amb caràcter previ el corresponent informe i/o acte de fiscalització del mateix per part de la Intervenció de fons municipal, sens perjudici del control que s'hagi d'exercir en aplicació del Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, pel qual es regula el règim jurídic del control intern en les entitats del Sector Públic Local i el Reial Decret 128/2018, de 16 de març, per la qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.



6.- Competència per resoldre

L'òrgan competent per acordar l'adscripció d'ús i la constitució d'un dret real d'aprofitament és el Plenari del Consell Municipal, d'acord amb l'article 11.1. u) de la Carta Municipal i l'article 30 segon punt 24 del Reglament Orgànic Municipal.

7.- Proposta de resolució

Per tot això, aquesta Direcció de Patrimoni considera que es pot elevar al Plenari del Consell Municipal la següent proposta d'acord:

ADSCRIURE i **CONSTITUIR** un dret real d'aprofitament a favor de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, respecte de la finca de domini públic situada a l'avinguda del Carrilet núm. 22-24, destinada a la construcció i gestió d'una promoció d'habitatges de protecció oficial per allotjament dotacional de titularitat pública, mitjançant cessió d'ús temporal o, si s'escau de manera excepcional, arrendament; **SOTMETRE** l'expedient a informació pública durant un termini de vint dies i, si no s'hi formulen reclamacions o al·legacions, **TENIR** per aprovada l'esmentada adscripció i constitució del dret real d'aprofitament; **FORMALITZAR-LOS** d'acord amb les condicions del document annex, que s'aproven; i **FACULTAR** l'Alcaldia per a la realització de totes les actuacions encaminades a concretar, clarificar i executar el present acord.

La Directora de Serveis de
Recursos i Inventari i Secretaria Delegada
Rocío Benito Arranz

El Tècnic de la Direcció
Jaime Rivas Ramos

Vist i conforme
El Director de Patrimoni
Xavier Poza i Gonzalo