

PROPOSTA D'ACORD

Expedient: 3049/2020 acord transaccional bé immoble

L'Alcaldia proposa a la Comissió Informativa que emeti dictamen sobre la ratificació del Decret de l'Alcaldia núm. 847/2020, de data 18 de novembre de 2020, el contingut del qual és el següent:

"ANTECEDENTS

Vist que l'Ajuntament de Cabrils és titular d'un bé immoble de naturalesa patrimonial denominat "La Bodega", situat al carrer Emilia Carles 12, fitxa número 865 de l'inventari municipal, de propietat íntegrament municipal d'acord amb la Nota simple del Registre de la Propietat obrant a l'expedient, Finca 594.

Atès que l'immoble ha estat objecte d'arrendament a una família segons informació obrant a l'arxiu municipal, negoci jurídic que es remuntaria abans de l'any 1985.

Atès que el posicionament inicial de l'Ajuntament és que podria tractar d'un contracte d'arrendament de local de negoci anterior a nou de maig de 1985, i no d'habitatge. El local s'ha destinat durant moltíssims anys a l'exercici per l'arrendatari, a una activitat comercial oberta al públic "La Bodega". Així mateix consta que l'activitat comercial va cessar totalment en vida de l'últim arrendatari, actualment difunt.

Atès que produïda la mort de l'arrendatari, en data 11.03.2020 mitjançant RGE 912/2020, la senyora M.R.A.C va manifestar la voluntat de subrogació en la posició de l'anterior arrendatari difunt al considerar un arrendament d'habitatge i ostentar el dret de subrogació en la seva condició de cònjuge.

Atès la controvèrsia suscitada, i atenent a la voluntat de l'ajuntament de resoldre el contracte d'arrendament i recuperar la possessió del bé immoble, mitjançant Decret de data 24 d'agost de 2020 el Jutjat de primera instància 2 de Mataró va admetre a tràmit la demanda de judici ordinari sobre extinció de contracte d'arrendament de local de negoci, contra la senyora M.R.A.C.

Vist que segons resulta de les argumentacions adduïdes per ambdues parts estaríem davant un supòsit incert d'arrendament d'immoble, pels següents motius que d'acord amb la documentació que s'ha anat obtenint i les manifestacions adduïdes per ambdues parts, es concretarien ens els següents fets:

- No s'ha pogut localitzar a l'arxiu municipal el contracte de lloguer inicialment signat amb el pare de l'arrendatari difunt, tampoc el document, acord municipal sobre la subrogació mortis causa del pare al fill actualment difunt. De no existir el contracte, podria tractar-se d'un arrendament verbal i així sembla afirmar la senyora de l'actual arrendatari difunt.
- L'arrendament és anterior al 9 de maig de 1985, per la qual cosa tenia pròrroga forçosa i estava subjecte a la LAU de 1964. Els rebuts de lloguer antics es refereixen com a objecte de l'arrendament a una "casa", cosa que no exclou que l'arrendament pugui ser d'habitatge o de local de negoci.
- L'actualització de renda a la vista dels documents de què disposem no se sap si es va realitzar per la Disposició Transitòria 2a (habitatges) o per la 3a (locals de negoci), ja que els terminis d'actualització del 10% són els mateixos en dos casos. Però, en canvi, l'Ajuntament es refereix al notificar les dades d'actualització de la renda a "lloguer habitatge". No obstant això incongruentment les rendes que es notifiquen apareixen gravades amb IVA.



- *En contestació al requeriment de justificació de la situació arrendatícia el llavors arrendatari, a l'any 2016, va aportar rebuts de renda i d'aigua, i ha manifestat expressament que es tractava d'un arrendament d'habitatge subjecte a LAU 1964. Els rebuts de 1993 que va aportar es refereixen a lloguer de "habitatge", però erròniament estan gravats amb IVA.*
- *A partir de 1997 la denominació de el rebut és "lloguer de local", amb IVA.*
- *L'arrendatari en canvi, satisfèia la taxa de residus de locals comercials.*

Vist que la documentació obrant és contradictòria i confusa, comporta la impossibilitat de determinar amb certesa la normativa d'aplicació a la resolució del contracte d'arrendament que es pretén i recuperar la possessió del bé, per aquests motius i a la vista dels documents obrants, existeix dubtes raonables d'aplicació tant de la Disposició Transitòria 2a (habitatges) com la Disposició Transitòria 3a (locals de negoci) i provoca la impossibilitat de garantir la viabilitat de la resolució per ambdues parts, per aquests motius esdevé necessari i oportú la signatura d'un conveni transaccional amb la finalitat d'atorgar certesa on no n'hi ha i assolir un acord satisfactori a la voluntat municipal pretesa.

Vist la proposta de conveni transaccional que es transcriu a continuació:

“PRIMERO.- Las partes acuerdan la extinción del contrato de arrendamiento concertado sobre la finca de autos que es objeto de este procedimiento con efectos desde la firma de este convenio transaccional.

SEGUNDO.- La Sra. M.R.A.C se obliga a dejar la vivienda libre, vacua y expedita, a disposición del Ayuntamiento, por todo el día 15 de diciembre de 2020 como fecha límite, manifestando el Ayuntamiento conocer y aceptar el estado del inmueble, y obligándose a nada reclamar a la Sra. M.R.A.C, por ningún concepto relacionado con el arrendamiento, que se haya devengado durante el año 2.020.

TERCERO.- El Ayuntamiento de Cabriils se obliga a devolver a la Sra. M.R.A.C las cantidades satisfechas en concepto de IVA de la renta del alquiler, la diferencia de importes entre basura domiciliaria y basura industrial, y la cantidad pagada por la arrendataria por la reparación del alcantarillado, de los últimos cuatro ejercicios, por un total importe de 6.510 euros, más otros 841,08 euros que, en concepto de basura industrial serán cargados en la cuenta titularidad de la Sra. Abril, siempre que se acredite el cargo.

Estas cantidades serán satisfechas por el Ayuntamiento de Cabriils en el acto de la entrega de llaves y posesión de la finca arrendada que deberá efectuarse como máximo en la fecha convenida en el pacto segundo de este mismo convenio transaccional.

En el caso de que la Sra. M.R.A.C no desaloje la finca en el plazo indicado, perderá el derecho a percibir las cantidades a que se refiere este pacto.

CUARTO.- Con el cumplimiento de lo pactado en este convenio transaccional, ambas partes se dan por totalmente saldadas y finiquitadas por todos los conceptos, renunciando a nada más reclamarse o pedirse en relación con el contrato de arrendamiento que en este acto ha sido resuelto, asumiendo cada una de ellas las costas y gastos judiciales causados a su instancia”.

Vist l'informe de secretaria 83/2020, de 18 de novembre relatiu al procediment aplicable.



FONAMENTS JURÍDICS

Els efectes de la transacció és d'aplicació l'article 1816 del Codi Civil:

Artículo 1816. La transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada; pero no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial.

Llei d'Arrendaments Urbans de 24 de novembre de 1994.

Decret 338/1988, Reglament de Patrimoni dels ens locals

Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Regim Local de Catalunya.

Llei 39/2015, de l'1 d'octubre, del procediment administratiu de les Administracions públiques

Reial Decret de 24 de juliol de 1889, relatiu al Codi Civil.

L'article 86 de la Llei 39/2015, de l'1 d'octubre, del procediment administratiu de les Administracions públiques estableix:

“Artículo 86. Terminación convencional.

1. Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

2. Los citados instrumentos deberán establecer como contenido mínimo la identificación de las partes intervinientes, el ámbito personal, funcional y territorial, y el plazo de vigencia, debiendo publicarse o no según su naturaleza y las personas a las que estuvieran destinados.

3. Requerirán en todo caso la aprobación expresa del Consejo de Ministros u órgano equivalente de las Comunidades Autónomas, los acuerdos que versen sobre materias de la competencia directa de dicho órgano.

4. Los acuerdos que se suscriban no supondrán alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos, ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios, relativas al funcionamiento de los servicios públicos.

5. En los casos de procedimientos de responsabilidad patrimonial, el acuerdo alcanzado entre las partes deberá fijar la cuantía y modo de indemnización de acuerdo con los criterios que para calcularla y abonarla establece el artículo 34 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público”.

És d'aplicació l'art. 21.1.k) de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, LRBRL que atribueix a l'alcalde: a) l'exercici d'accions judicials i administratives i la defensa de l'Ajuntament en



les matèries de la seva competència, fins i tot quan les hagués delegat en un altre òrgan; i b) en cas d'urgència, en matèries de competència de Ple, en aquest supòsit haurà de donar compte a aquest en la primera sessió que es celebri per la seva ratificació.

Vist que a fi de garantir l'homologació judicial i posterior signatura del conveni abans de la data proposada per realitzar la recuperació del bé, i de conformitat amb el règim de sessions establert la propera sessió plenària aquesta no tindrà lloc fins el darrer dijous de novembre, esdevé convenient per a la viabilitat dels acords que aquests siguin adoptats per urgència.

RESOLC

PRIMER.- *Aprovar per raons d'urgència mitjançant decret d'alcaldia el conveni de transacció a homologar judicialment en el marc del Procediment Ordinari 685/2020 –P del Jutjat de primera instància 2 de Mataró, d'acord amb l'article 21.1 k) de la Llei reguladora de les bases de règim local, 7/1985, del 2 d'abril, que s'incorpora al present decret com a annex.*

SEGON.- *Autoritzar, disposar i reconèixer l'obligació de la despesa per import de 7.351,08€ amb càrrec a l'aplicació 920.226.4 a fi de poder atendre les obligacions derivades de l'acord transaccional.*

TERCER.- *Facultar a l'alcaldesa per signar els documents necessaris per dur a terme el conveni transaccional esmentat.*

QUART.- *Trametre aquest acord als interessats i al Jutjat civil de primera instància 2 de Mataró als efectes adients.*

CINQUÈ.- *Donar compte al Ple a la propera sessió ordinària que es celebri als efectes de la seva ratificació de conformitat amb l'article 21.1 k) de la Llei reguladora de les bases de règim local, 7/1985, del 2 d'abril".*

Per tot l' exposat i a proposta de l'alcaldesa, el Ple adopta el següent,

ACORD

Ratificar, donar-se per assabentats i conformes amb el Decret d'alcaldia núm. 847/2020 de 18 de novembre de 2020.

L'alcaldesa

Signat: Maite Viñals Clemente

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

