

INFORME NÚM. 34/2016 GERÈNCIA ADMINISTRACIÓ I FINANCES

RESOLUCIÓ DE PROPOSTA D'APROVACIÓ NÚM. 5/16 PROCORNELLÀ URBANA

Atès que aquesta societat és propietària en ple domini de les finques resultants UE5 i UE6 del Projecte de Reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria – Alstom de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a les Illes Bagaria-Alstom, de Cornellà de Llobregat.

Atès que aquest mateix Consell d'administració en la sessió del dia 28 de gener de 2016, va donar compte de la signatura del contracte privat de compravenda de les finques resultants UE5 i UE6 del Projecte de Reparcel·lació PAU1 Can Bagaria-Alstom de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a les Illes Bagaria-Alstom, entre PROCORNELLÀ i l'empresa Club Residencial Metropolitan House, S.L, de data de 3 de desembre de 2015.

Atès que en aquest contracte privat es va establir que el termini per escripturar la compravenda de la finca resultant UE6, vencia el 3 de juny de 2016.

Atès que a 4 de maig de 2016, CLUB METROPOLITAN HOUSE, SL va sol·licitar autorització expressa a PROCORNELLÀ per atorgament de l'escriptura pública de compravenda de la finca adjudicada UE6 a favor de tercers, diferents de l'adjudicatària de la licitació i la compradora per virtut del contracte privat.

Atès que per part dels serveis jurídics de la societat, es va emetre amb caràcter intern, Nota jurídica núm. 11/2016, a data de 25 de maig de 2016, en el qual es feia un primer anàlisi de la petició, des del punt de vista de l'expedient i la documentació contractual, on es planteja si és possible procedir a la cessió parcial del contracte a favor d'un tercer, si aquest tercer pot ser una Comunitat de Béns o una pluralitat de persones de forma col·lectiva, que esdevinguin autopromotors, i si és necessari sol·licitar nova autorització a l'Ajuntament, als efectes del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Atès que aquest Consell d'Administració, en sessió de 30 de juny de 2016, va prendre coneixement de la signatura, a data d'1 de juny de 2016, del document: *"Pròrroga del termini per escripturar la compravenda de la Finca UE6. Addenda extraordinària al contracte privat de compravenda finques resultants UE5 i UE6 del Projecte de reparcel·lació PAU 1 Can Bagaria-Alstom, de la modificació puntual del Pla General Metropolità a les Illes Bagaria-Alstom de Cornellà de Llobregat"*, pel que s'amplia de forma extraordinària el termini per a la signatura de l'escriptura pública de compravenda, únicament pel que fa a la FINCA RESULTANT UE6 als 10 mesos a comptar des de la signatura del contracte privat (3 d'octubre de 2016).

Atès que a data de 4 de juliol de 2016, s'ha emès per part del lletrat Lluís Cases, del despatx J&A Garrigues, S.L.P, *"Informe sobre la posible cesión, a los miembros de una comunidad de bienes, de la titularidad de una finca cuya compraventa fue adjudicada por concurso por parte de una Sociedad municipal a una Sociedad adjudicataria"*, el qual realitza un anàlisi del règim jurídic del contracte privat; així com de l'existència d'una cessió de contracte, tant des de a perspectiva del Dret privat, com des de la normativa de contractes del sector públic; i l'anàlisi dels requisits exigibles als cessionaris.

Atès que el dit Informe, conclou, entre d'altres, que: "TERCERA.- De acuerdo con la jurisprudencia y la doctrina de las Juntas consultivas de contratación administrativa, la cesión parcial de un contrato público, se admite, siempre que la prestación cedida constituya una unidad funcional independiente y sea susceptible de ejecución separada. En el presente supuesto, cabe entender que las prestaciones relativas a la finca UE6, y en concreto el derecho a adquirir dicha finca, constituyen una unidad funcional independiente, que ha sido definida de forma diferenciada en el PCP, previéndose la descripción de la finca, las finalidades a las que debe ser destinada (vivienda protegida, vivienda libre, además de otros usos), su precio diferenciado y permitiéndose la presentación de proyectos inmobiliarios diferenciados para cada finca. Por ello, aun cuando la licitación conjunta de ambas fincas pueda estar justificadas por razones de eficiencia o de organización de PROCORNELLÀ, las prestaciones relativas a cada una de las fincas constituyen una unidad funcional independiente y son susceptibles de ejecución separada, no exigiéndose el desarrollo y edificación de la finca UE5 para la construcción y promoción inmobiliaria en la finca UE6. No existe, por tanto, una relación de complementariedad entre las prestaciones objeto del Contrato, por lo que será posible la cesión parcial de una de las prestaciones – en concreto, el derecho a adquirir la finca UE6 -."

"CUARTA (...)En relación a los requisitos de exigibles a los cesionarios, ya sean éstos cesionarios de un derecho de titularidad de la finca, en aplicación del Derecho privado, o ya fueran receptores de una cesión parcial, en aplicación de la normativa de contratación pública, la Cláusula 26 del PCP y la Cláusula 8.3 del Contrato privado exigen que (i) el cesionario acredite el cumplimiento de las mismas condiciones que se dan en el cedente y (ii) que se subroge en todos los derechos y obligaciones que le correspondan. La exigencia referida en el punto (i) (...) debe entenderse referida a aquellos requisitos necesarios para ejercer el derecho cedido (adquirir la finca UE6, con el correspondiente pago del precio) pero no el resto de obligaciones, que seguirán correspondiendo al adjudicatario(...) en todo caso, sería necesario que los requisitos de capacidad y solvencia fueran acreditados por las personas físicas integrantes de la CB (...) ello implicaría la obligación de acreditar el cumplimiento de (i) la capacidad de obrar individual de los miembros de la CB, mediante los documentos mencionados en la Cláusula 12.A del PCP y (ii) la solvencia económico de los miembros de la CB para hacer frente al pago del precio, mediante Informe de la entidad financiera mencionado en la Cláusula 12.A del PCP."

Atès que així mateix, es fa esment que podria ser necessari que PROCORNELLÀ obtingués de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, modificació de l'acord d'autorització existent per a l'alienació de la part de la finca UE6 que s'integra en el patrimoni municipal del sòl, o una nova autorització per transmetre la finca UE6 en favor dels membre de la CB.

PROPOSTA D'APROVACIÓ EN EL PROPER CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

RESOLUCIÓ

Primer.- Aprovar i autoritzar l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda de la finca adjudicada UE6 a favor de les persones membres de la NOVA CORNELLÀ FASE 1 C.B., egons consten relacionades en l'Annex unit, condicionant-la a l'aportació de la documentació acreditativa de *"la capacidad de obrar individual de los miembros de la CB, mediante los documentos mencionados en la Cláusula 12.A del PCP y (ii) la solvencia económico de los miembros de la CB para hacer frente al pago del precio, mediante Informe de la entidad financiera mencionado en la Cláusula 12.A del PCP."*

Segon.- Sol·licitar a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, que procedeixi o bé a la modificació de l'acord d'autorització existent per a l'alienació de la part de la finca UE6 que s'integra en el patrimoni municipal del sòl, o bé adopti una nova autorització per transmetre la finca UE6 en favor dels membres de la NOVA CORNELLA FASE 1 C.B.

Tercer.- Elevar la present resolució al Consell d'administració de la societat per a la seva aprovació.

Quart.- Un cop s'hagi adoptat l'acord pel Consell d'Administració, comunicar els acords adoptats a CLUB METROPOLITAN HOUSE , SL.

Vicepresident i conseller delegat

Gerent d'administració i finances

Cornellà de Llobregat, 5 de juliol de 2016

