

En Josep Maria Molins Penina, secretari de l'Ajuntament de Centelles, comarca d'Osona.

**CERTIFICO :**

Que, consultada la minuta o esborrany de l'Acta de la sessió ordinària del PLE DE L'AJUNTAMENT de Centelles, realitzada el dia 23 de març de 2026, resulta que, entre altres, es va adoptar **per unanimitat dels membres assistents**, el següent **ACORD**:

**«18.1. APROVACIÓ, SI ESCAU, DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE A FAVOR DE LA FUNDACIÓ CENTRE MÈDIC PSICOPEDAGÒGIC D'OSONA (OSONAMENT) PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES DESTINATS A POLÍTIQUES SOCIALS EN EL SOLAR SITUAT AL CARRER DE LA MARE DE DÉU DEL PILAR, 3. EXPEDIENT NÚMERO 1596-0001/2025.**

**1.- Identificació de l'expedient:**

<b>Àmbit:</b>	<b>Gestió Patrimonial</b>
<b>Procediment:</b>	Constitució d'un dret de superfície a favor de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona (Osonament) per a la promoció d'habitatges destinats a polítiques socials en el solar situat al carrer de la Mare de Déu del Pilar, 3.
<b>Expedient:</b>	<b>1596-0001/2025</b>
<b>Tràmit:</b>	Aprovació
<b>Òrgan:</b>	Ple de la Corporació

**2.- Antecedents:**

- I. El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària del 23 de novembre de 2022, va aprovar entre d'altres, el **Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge de Centelles** (PAMH)- expedient número 1287-0006/2021.
- II. El PAMH de Centelles conté la planificació d'accions a portar a terme de forma temporitzada durant el període comprès entre 2022 i 2025. L'acció 1.3. preveu l'anàlisi de parcel·les municipals per a la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial.
- III. Segons el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el **Pla territorial sectorial d'habitatge** i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, Centelles forma part de la relació de municipis de les àrees preferents.
- IV. **Centelles és declarada zona de mercat residencial tensionat**, segons la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- V. L'Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit, va aprovar fer els tràmits pertinents per a concretar els solars que formaran part de la **Reserva Pública de Solars** i s'exposava que una vegada aquests solars estiguin inscrits en un registre concret per aquest projecte, es farà una convocatòria pública per a la promoció d'habitatge.
- VI. Del 3 de març al 5 de maig de 2025 es va obrir la convocatòria per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per l'any 2025, on es podien inscriure:

- (i) Solars públics que ja disposin de promotor i requereixin els ajuts;
  - (ii) Solars públics sense promotor el titular dels quals vulgui que la Generalitat lideri el procés de construcció dels habitatges directament o a través de tercers;
  - (iii) Promotors privats que vulguin construir ells els habitatges amb ajuts o que la Generalitat els llogui els habitatges resultants.
- VII. En data 7 d'abril de 2025, l'Ajuntament va inscriure el solar situat al carrer Mare de Déu del Pilar, 3 amb referència cadastral 5776053DG3257N0001YO, com a solar públic que ja disposa de promotor i requereix els ajuts (expedient 2240-0018/2025).
- VIII. En el marc de la inscripció del solar a la Reserva pública amb promotor, en la reunió de Patronat de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona celebrada el dia 3 de juny de 2025, amb l'assistència de més de dos terços dels Patrons i Patrones, es va adoptar, entre d'altres, per unanimitat, l'acord d'acceptar ser entitat promotora d'habitatges socials per a persones amb problemes de salut mental a Centelles, projecte a realitzar en el terreny propietat de l'Ajuntament de Centelles amb referència cadastral 5776053DG3257N0001YO, situat al carrer Mare de Déu del Pilar número 3 de Centelles.
- IX. En el marc de la inscripció del solar a la Reserva pública amb promotor, el 13 de juny de 2025, l'Alcaldia va dictar el **DECRET número 134/2025, de data 04-06-2025**, pel qual es va constituir a favor de la Fundació Centre Mèdic Psico-Pedagògic d'Osona (Osonament), un **dret real de superfície** que habiliti edificar sobre el terreny esmentat.
- X. Arran d'aquest DECRET D'ALCALDIA, en data 13-06-2025, es va escripturar el dret de superfície a favor de la Fundació Centre Mèdic Psico-Pedagògic d'Osona (Osonament), davant la notaria del Sr. José Vilana Espejo (número de Protocol 2.659), establint un termini del dret real per **50 anys**.
- XI. La Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió d'ajuts, en règim de concurrència pública no competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars estableix, en l'article 10 les condicions dels contractes de transmissió del dret de superfície i estableix, entre altres: «10.2 El dret de superfície tindrà una durada de **75 anys**.».
- XII. Es considera convenient ampliar el termini del dret de superfície en relació al terreny amb referència cadastral 5776053DG3257N0001YO, situat al carrer Mare de Déu del Pilar número 3 per a ajustar-se als requeriments de la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars.
- XIII. Per part del Servei gestor, s'ha formulat una **PROPOSTA DEL SERVEI** i una **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA** de la constitució del Dret de Superfície de referència a favor de la Fundació esmentada, amb caràcter gratuït i en proposa una modificació del termini als 75 anys indicats, en lloc del 50 anys aprovats actualment.
- XIV. La Registradora de la Propietat núm. 3 de Vic, mitjançant "comunicació de realització de qualificació" registral, en els terme de l'article 322 de la Llei Hipotecària, ha tramès via Notaria, que la inscripció de l'escriptura de constitució del dret de superfície de referència, queda suspès, donat que cal acreditar que es realitzi un concurs públic o es tramiti la cessió directa davant l'òrgan municipal competent.
- XV. Consten incorporats a l'expedient els següents informes tècnics:
- Informe de l'arquitecte municipal de 04-04-2025, de qualificació urbanística i l'ús assignat a la finca, a més que *"el solar no forma part de les reserves de sòl destinat a HPO i forma*

*part del patrimoni públic de sòl i habitatge, tot i que l'Ajuntament no el té formalment constituït. Es va obtenir per cessió obligatòria del 10 % de l'aprofitament de la Unitat d'Actuació UA8 – Carrer Matagalls”.*

- Informe de l'arquitecte i de l'arquitecta tècnica municipals de data 19 de març de 2026, de valoració del dret de superfície xifrada en 91.862,51 €, i que l'esmentada parcel·la no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.
- XVI. Mitjançant Provisió d'Alcaldia de data 13 de març de 2026, s'han impulsat tràmits de l'expedient i encomanat informe a la Secretaria municipal, sobre la normativa aplicable i l'adequació de les actuacions a la mateixa.
- XVII. A l'Inventari de Béns, s'ha trobat constància de la Inscripció del bé immoble pel qual es formula la constitució d'un dret de superfície, amb les següents dades:

**Descripció del Bé Patrimonial sobre el que es pretén constituir el Dret de Superfície**

Referència Cadastral:	5776053DG3257N0001YO,
Localització:	Mare de Déu del Pilar, núm. 3, 08540 Centelles
Classe:	Parcel·la
Superfície:	177,87 m2
Coeficient	10,4 % d'aprofitament urbanístic
Ús:	Ús edificable en una fondària màxima de 16 m, i pati d'illa la resta.
Any d'inscripció:	3-7-2007
Càrregues o gravàmens:	<i>«Se halla afecta con carácter real al pago de sesenta y tres mil cuatrocientos novena y ocho euros y setenta y seis céntimos de euro, importe correspondiente en proporción a la cuota de participación en los costes de urbanización según la cuenta de liquidación provisional y queda igualmente afecta al pago en su día del saldo de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unitat d'Actuació número 8 “Carrer Matagalls” de Centelles, del que esta finca forma parte, según su inscripción 1a, al tomo 2654, libro 165, folio 38, de fecha tres de julio de dos mil siete.»</i>
Destinació del bé:	Segons el planejament vigent la parcel·la està classificada de sòl urbà i qualificada de Zona d'Eixample Tradicional Subzona Intensitat 2 (clau 11.2). Els paràmetres d'edificació i usos, estan regulats als articles 323, 324, 327 i 328 de les Normes Urbanístiques del Pla General.
Estat de conservació:	Segons l'informe tècnic de l'arquitecte municipal (expedient 2240-0018/2025): «La parcel·la es situa en un carrer que està pavimentat i té els serveis d'accés rodat, xarxa de sanejament, xarxa d'aigua potable, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic i per tant té la condició de solar segons el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.»

Altres circumstàncies rellevants:	Parcel·la situada al terme municipal de Centelles, Unitat d'Actuació Número 8, delimitada pel Pla general d'ordenació municipal.  Termeneja pel seu front, al sud, amb el carrer de la Mare de Déu del Pilar, en la línia de 9,53 m; per l'oest, a l'esquerra entrant, amb cas urbà, en una línia trencada de 19,32 m; pel nord, al Fons, amb espai verd públic, amb finca de Ger Baró SL, en una línia de 19,80 m, perpendicular al carrer de la Mare de Déu del Pilar.
Inscripció:	Registre de la Propietat 3 de Vic. Finca 7367 Tom 2654, Llibre 165 de Centelles. Foli 38. Inscripció 1a.
Fitxa Inventari de béns	1045 -Epígraf 1er. Béns Immobles – Any d'inscripció 2007

- XVIII. La Secretaria municipal ha emès en data 19 de març de 2026, l'informe jurídic indicat a l'apartat anterior.
- XIX. Consta també incorporada a l'expedient la MEMÒRIA de l'Alcaldia de data 20 de març de 2026, que argumenta la conveniència i oportunitat de l'operació, fonamentada en la memòria justificativa emesa pel servei gestor.
- XX. En data 20 de març de 2026, l'òrgan instructor ha emès un INFORME – PROPOSTA a l'empara d'allò que disposen els articles 50.1.g) de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.
- XXI. La Intervenció municipal ha emès en data 20 de març de 2026, un informe amb caràcter favorable.

### **3.- Fonaments de dret.**

#### **1er.- Normativa aplicable:**

La normativa aplicable és la següent:

(a) Règim local:

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim local (LRBRL).
- 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 (TRLMC).
- Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local (TRRL).
- Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals (ROF).

(b) Patrimoni Públic:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens locals de Catalunya (RP).
- Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les

Entitats Locals (RB), aplicable amb caràcter supletori.

(c) Procediment Administratiu:

- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques (LPACAP).
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les Administracions Públiques de Catalunya (LRJPAPC).
- Reial Decret 203/2021, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'actuació i funcionament del sector públic per mitjans electrònics.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (LRJSP).

(d) Normativa urbanística:

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Urbanística de Catalunya (RLUC), en tot allò que no sigui contradictori al RPLUC.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl (TRLS).

(e) Planejament urbanístic:

- Llei 1/1995, de 16 de març, pel qual s'aprova el Pla Territorial General de Catalunya (PTGC).
- Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), aprovat per acord del govern de la Generalitat de Catalunya 156/2008, de 16 de desembre (DOGC núm. 5241 de 22-10-2008).
- Pla general d'ordenació urbanística de Centelles, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 27 de juliol de 1983 i publicat al DOGC de data 28 d'octubre de 1983.

(f) Altra normativa:

- Reial Decret 128/2018, de 16 de març, de règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter estatal.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Real Decreto de 24 de juliol de 1889 pel qual es publica el Codi Civil.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Decret de 8 de febrer de 1946, pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei hipotecària.
- Decret de 14 de febrer de 1947, ple que s'aprova el Reglament hipotecari.

## **2on.- Sobre el dret de superfície.**

El dret de superfície, és una dret real limitat sobre un terreny aliè que correspon a una persona que edifica o planta sobre el sòl d'una altra, i pot servir-se d'allò que ha edificat o plantat, mitjançant el pagament d'un cànon periòdic.

Segons l'article 564-1 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals:

*«La superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o de les plantacions que hi estiguin incloses. En virtut del dret de*

*superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta i el terreny o el sòl en què es fa.»*

Amb la constitució del dret de superfície per part del propietari d'un terreny, el cessionari o superficiari s'obliga a realitzar una construcció o una plantació. Una vegada exercitada l'esmentada facultat, la titularitat del que s'ha edificat o plantat no passa al propietari del sòl, sinó que és titularitat del superficiari durant el termini de vigència pactat, durant el qual el superficiari està obligat, si no hi ha un pacte en contrari, al pagament d'un cànon al propietari del sòl. Per tant, la titularitat superficiària es diferencia clarament de la propietat ordinària pel fet que es fonamenta en un dret real de naturalesa temporal que impedeix l'accessió. Una vegada arribat el termini final pactat entre les parts, s'extingeix el dret de superfície i es reverteix la titularitat del que s'ha edificat o plantat a la propietat del sòl.

Pel que fa a la normativa catalana, l'article 171 del Decret Legislatiu 1/2010, del 2 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, regula el "dret de superfície" en els termes següent:

**«Article 171.- Dret de superfície**

*1. L'Administració de la Generalitat, els **ens locals**, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, **dins l'àmbit de les competències respectives**, i també les persones particulars, **poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges**, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.*

*2. **El dret de superfície es regeix per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.***

*3. La titularitat de les construccions a què es refereix l'apartat 1 correspon als superficiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.*

*4. En el cas que els terrenys a què fa referència l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170.*

*5. Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.»*

En aquest sentit, la remissió a la **legislació civil catalana**, es troba regulada en els articles 564-1 a 564-6 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals. En concret l'article 564-3, quan en regula la "constitució" del dret de superfície, estableix:

**«Article 564-3. Constitució**

*1. Poden constituir el dret de superfície els propietaris i els altres titulars de drets reals possessoris que tinguin lliure disposició de la finca afectada.*

*2. La constitució del dret de superfície ha de constar necessàriament en una **escriptura pública**, que ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:*

*a) **La durada del dret de superfície, que no pot superar en cap cas els noranta-nou anys.***

*b) Les característiques essencials de la construcció o la plantació existent o futura i, en aquest darrer cas, el termini per a fer-la.*

*c) Si les construccions o les plantacions que són objecte del dret de superfície no comprenen tota la finca gravada, la delimitació concreta i les mesures i la situació del sòl afectat pel dret, que s'han de descriure d'acord amb la legislació hipotecària i sens perjudici de les limitacions urbanístiques aplicables.*

*d) El preu o l'entrada i el cànon que, si escau, han de satisfer els superficiaris als propietaris.*

*3. La constitució i les modificacions del dret de superfície es poden oposar a terceres persones de bona fe d'ençà que s'inscriuen en el Registre de la Propietat de la manera i amb els efectes que estableix la legislació hipotecària o d'ençà que les terceres persones n'han tingut coneixement.»*

### **3er.- Sobre l'equiparació de la constitució d'un dret de superfície com a transmissió de béns.**

Com a dret real, d'acord amb el que es preveuen els apartats 2.d) de l'article 511-2 del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya i 10è de l'article 334 del Codi Civil, el dret de superfície (dret real) té la consideració de **bé immoble**, per la qual cosa, **la seva constitució ha d'equiparar-se necessàriament a una transmissió de béns** quant als requisits del seu establiment.

En aquest sentit, d'acord amb allò que s'ha fixat en l'article 109.2 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny (RB), els béns immobles no podran cedir-se gratuïtament sinó a **Entitats o Institucions Públiques** per a finalitats que redundin en benefici dels habitants del terme municipal, així com a les **Institucions Privades d'interès públic sense ànim de lucre**. En els mateixos termes, s'expressa l'article 49 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RP), determinant-se a l'apartat 3 que abans que el ple aprovi la cessió, l'expedient s'ha de sotmetre a informació pública per un període de 30 dies.

A més, d'aquestes cessions es donarà trasllat a l'Autoritat competent de la respectiva Comunitat Autònoma.

Així doncs, tal i com s'ha indicat, la **cessió gratuïta dels béns patrimonials**<sup>1</sup> s'haurà d'efectuar en favor d'altres administracions, entitats públiques o entitats privades sense ànim de lucre, que hauran de destinar-los a finalitats d'utilitat pública o interès social, sempre que contribueixin al compliment d'interessos locals (art. 49 RP), amb previsió expressa de la reversió automàtica si la destinació no s'efectua correctament (art. 50 RP). L'acord de cessió correspon al ple de l'ens local (art. 49.2 RP). La

---

<sup>1</sup> El TRRL en el seu art. 79.2 i el RB en els seus arts. 109.2, 110 i 111 institueixen i regulen la cessió gratuïta de béns immobles amb una sèrie de condicions: 1.ª que es cedeixin a entitats públiques o a institucions privades sense ànim de lucre; 2.ª que les finalitats de la cessió redundin en benefici dels habitants del terme; 3.ª que es tramiti expedient amb el contingut que especifiquen i desenvolupen els arts. 109.2 i 1000 RB; 4.ª que es doni compte a la Comunitat Autònoma, i 5.ª que l'incompliment dels fins determina la reversió automàtica del bé cedit.

Les cessions a institucions privades han de ser-ho sense ànim de lucre, d'aquí que no siguin possibles les cessions a Cooperatives que no estan exemptes d'ell. No hi cap la cessió a persones naturals, sinó a institucions que normalment aconsegueixen la seva personalitat a través d'institucions d'Associacions, Fundacions, Congregacions religioses i Associacions veïnals (art. 72 LRBRL).

legislació estatal bàsica preveu que l'acord de cessió gratuïta requerirà la majoria absoluta, referida un cop més al nombre legal de membres de la corporació [art. 47.2 lletra ñ) LBRL].

#### **4t. Sobre el destí dels béns cedits i la seva reversió.**

Si els béns cedits no anessin destinats a l'ús per als quals s'efectua la constitució del dret de superfície, mitjançant cessió gratuïta, dins del termini assenyalat en l'acord de cessió o deixessin de ser-ho posteriorment **es considerarà resolta la cessió i revertiran automàticament de ple dret al patrimoni** de la Corporació Local, la qual tindrà dret a percebre de l'entitat beneficiària, prèvia taxació pericial, el valor dels detriments experimentats pels béns cedits, tal i com determina l'article 50.1 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre (RP).

Si en l'Acord de cessió no s'estipula una altra cosa, s'entendrà que les finalitats pels quals s'haguessin atorgat hauran de complir-se en el **termini màxim de cinc anys**, havent de mantenir-se la seva destinació durant els **trenta anys següents (art. 50.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre -RP)**.

Els béns cedits revertiran, si s'escau, al patrimoni de l'Entitat cedent amb totes les seves pertinences i accessions.

Cal tenir en compte la **Sentència del Tribunal Suprem** de 14 de febrer de 2006 (Rec. 6866/2002), que en relació amb el dret de reversió per incompliment de la finalitat prevista, conclou de l'anàlisi del text reglamentari estatal que exigeix que la destinació es mantingui durant els trenta anys següents, en assenyalar:

*«FJ9 ..Sin embargo, del precepto no puede deducirse que tal expresión implique la liberación del cumplimiento de la carga impuesta por el donante, ya que este elemento modal es la razón esencial de la institución que nos ocupa; esto es, el mantenimiento del bien en el destino para el que fue cedido debe permanecer mientras se mantenga la cesión.»*

#### **5è.- Extinció del dret de superfície.**

El dret de superfície **s'extingeix si no s'edifica** de conformitat amb l'ordenació territorial i urbanística en el termini previst en el títol de constitució i, en tot cas, pel transcurs del termini de durada del dret.

A l'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de durada, el propietari del sòl fa seva la propietat de l'edificat, sense que hagi de satisfer indemnització alguna qualsevol que sigui el títol en virtut del qual s'hagués constituït el dret. No obstant això, podran pactar-se normes sobre la liquidació del règim del dret de superfície.

L'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de durada determina la de tota classe de drets reals o personals impostos pel superficiari.

Si per qualsevols altra causa es reunissin els drets de propietat del sòl i els del superficiari, les càrregues que recaiguessin sobre un i un altre dret continuaran gravant-los separadament fins al transcurs del termini del dret de superfície.

#### **6è.- Convalidació d'actuació i atorgament d'efectes retroactius.**

Així mateix, s'ha de procedir a la convalidació de les actuacions portades a terme i dels actes administratius dictats, en els termes de l'article 52 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques (LPACAP), tal i com determina la jurisprudència del Tribunal Suprem, citant-se entre d'altres, la Sentència de 4-5-2004 (rec. Cas 3481/2000) i 31 de desembre de 2003 (rec. 1126/2000).

Per altra banda, la present ratificació i convalidació d'actes se li ha d'atorgar efectes retroactius a la data en què es va adoptar l'acord de la Junta de Govern Local de referència, a l'empara d'allò que disposa l'article 39.3 de l'esmentada Llei 39/2015, d'1 d'octubre (LPACAP), donat que concorren els requisits exigits normativament i que són: (i) el supòsit de fet necessari existia a la data en que es retrotrau l'eficàcia de l'acte, (ii) aquesta no lesiona drets o interessos legítims d'altres persones i (iii) produeixen efectes favorables a les persones interessades.

### **7è.- Òrgan competent.**

La constitució del dret de superfície a títol gratuït ha de ser **aprovada pel Ple** de l'Ajuntament, per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, de conformitat amb els articles 49.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, 110.1 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny i els articles 22.2.p) i 47.2.ñ) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

En conseqüència de tot el que s'ha exposat, aquesta Alcaldia – Presidència proposa al PLE DE LA CORPORACIÓ, l'adopció del següent

### **ACORD**

**Primer.-** RATIFICAR el DECRET d'Alcaldia número 134/2025 de data 4 de juny de 2025, referent a la constitució a favor de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona (Osonament), amb caràcter gratuït i sense obligació de pagament de cànon donada la finalitat d'interès social, sobre el bé immoble solar, de titularitat municipal, situat al carrer de la Mare de Déu del Pilar 3 de Centelles, amb les següents dades d'identificació:

Referència Cadastral:	5776053DG3257N0001YO,
Localització:	Mare de Déu del Pilar, núm. 3, 08540 Centelles
Classe:	Parcel.la
Superfície:	177,87 m2
Coeficient	10,4 % d'aprofitament urbanístic
Ús:	Ús edificable en una fondària màxima de 16 m, i pati d'illa la resta.
Any d'inscripció:	3-7-2007
Càrregues o gravàmens:	«Se halla afecta con carácter real al pago de sesenta y tres mil cuatrocientos novena y ocho euros y setenta y seis céntimos de euro, importe correspondiente en proporción a la cuota de participación en los costes de urbanización según la cuenta de liquidación provisional y queda igualmente afecta al pago en su día del saldo de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unitat d'Actuació número 8 "Carrer Matagalls" de Centelles, del que esta finca forma parte, según su inscripción 1a, al tomo 2654, libro 165, folio 38, de fecha tres de julio de dos mil siete.»
Destinació del bé:	Segons el planejament vigent la parcel.la està classificada de sòl urbà i qualificada de Zona d'Eixample Tradicional Subzona Intensitat 2 (clau 11.2). Els paràmetres d'edificació i usos, estan regulats als articles 323, 324, 327 i 328 de les Normes Urbanístiques del Pla General.

Estat de conservació:	Segons l'informe tècnic de l'arquitecte municipal (expedient 2240-0018/2025): «La parcel·la es situa en un carrer que està pavimentat i té els serveis d'accés rodat, xarxa de sanejament, xarxa d'aigua potable, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic i per tant té la condició de solar segons el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.»
Altres circumstàncies rellevants:	Parcel·la situada al terme municipal de Centelles, Unitat d'Actuació Número 8, delimitada pel Pla general d'ordenació municipal.  Termeneja pel seu front, al sud, amb el carrer de la Mare de Déu del Pilar, en la línia de 9,53 m; per l'oest, a l'esquerra entrant, amb cas urbà, en una línia trencada de 19,32 m; pel nord, al Fons, amb espai verd públic, amb finca de Ger Baró SL, en una línia de 19,80 m, perpendicular al carrer de la Mare de Déu del Pilar.
Inscripció:	Registre de la Propietat 3 de Vic. Finca 7367 Tom 2654, Llibre 165 de Centelles. Foli 38. Inscripció 1a.
Fitxa Inventari de béns	1045 -Epígraf 1er. Béns Immobles – Any d'inscripció 2007

i DONAR PER INICIAT l'expedient per constituir el dret de superfície esmentat; en base als antecedents de fet i fonaments de dret que figuren a la part expositiva d'aquesta PROPOSTA D'ACORD.

**Segon.-** CONVALIDAR les actuacions portades a termes per l'Alcaldia - Presidència respecte a aquesta assumpte i els actes dictats, en els termes de l'article 52 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.

**Tercer.-** ATORGAR efectes retroactius a la present ratificació i convalidació d'actuacions, a l'empara d'allò que estableix l'article 39.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, tota vegada concorren els requisits exigits normativament i que són: (i) el supòsit de fet necessari existia a la data en que es retrotrau l'eficàcia de l'acte, (ii) aquesta no lesiona drets o interessos legítims d'altres persones i (iii) produeixen efectes favorables a les persones interessades.

**Quart.-** ESTABLIR una durada del dret de superfície en 75 anys, en lloc dels 50 previstos inicialment, a comptar des de la formalització en escriptura pública de la constitució de l'esmentat dret, tenint en compte allò que assenyala la memòria justificativa incorporada a l'expedient i l'article 564-3, apartat 2, lletra a) de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

**Cinquè.-** SOTMETRE l'expedient a un període d'informació pública per un termini de TRENTA (30) DIÉS, mitjançant la inserció de l'anunci corresponent en el Butlletí Oficial de la Província i en el tauler d'anuncis del 'Ajuntament, a fi que les persones interessades puguin consultar l'expedient i presentar les al·legacions que estimin oportunes. Així mateix, estarà a disposició de les persones interessades a la seu electrònica d'aquest Ajuntament.

**Sisè.-** DETERMINAR que si durant el termini d'informació pública no es presentin al·legacions, CONSTITUÏR un DRET DE SUPERFÍCIE a títol gratuït a favor de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona (Osonament), en el bé immoble identificat a l'apartat primer, per a què es

destini a la construcció d'habitatges socials destinats a persones amb problemes de salut mental i la seva posterior gestió, ús i conservació en els termes que determini la normativa patrimonial pública, la d'habitatge, la del planejament i normativa urbanística vigent i la sectorial aplicable en els àmbits socials i de salut.

**Setè.-** DETERMINAR també que la reversió automàtica al patrimoni d'aquest Ajuntament del dret de superfície constituït gratuïtament, si no és destinat a l'ús previst en el terme màxim de cinc anys, i deixa de ser-ho, en tot cas, posteriorment en el transcurs dels 75 anys previstos de durada d'aquest dret real.

**Vuitè.-** ANOTAR la constitució gratuïta a l'Inventari Municipal de Béns a aquest efecte d'actualitzar-ho, una vegada formalitzada aquesta.

**Novè.-** FACULTAR a l'Alcaldia, perquè subscrigui totes les actuacions que es derivin de l'expedient, entre elles la signatura de l'Espectura pública de constitució del dret de superfície.

**Desè.-** NOTIFICAR el present Acord a l'Entitat beneficiària per al seu coneixement i efectes.

**Onzè.-** PROCEDIR a efectuar els tràmits notarials i registrals que siguin necessaris en execució del present acord, i en aquest sentit, caldrà emplaçar a l'entitat beneficiària per a què comparegui al moment per procedir a elevar i/o modificar l'espectura pública de la constitució del dret de superfície referida.

**Dotzè.-** REMETRE la documentació necessària al Registre de la Propietat per a què efectuïn els corresponents assentaments registrals segons la legislació hipotecària.

**Tretzè.-** TRAMETRE una còpia autenticada de l'expedient complet a l'autoritat competent de la Comunitat Autònoma, a l'efecte de la presa de coneixement de la constitució del dret de superfície.

**Catorzè.-** DECLARAR el següent respecte a la imputació del present acord:

(i) Contra l'acte de donar per iniciat l'expedient:

Aquest és una acte tràmit que no esgota la via administrativa, i per tant, no és susceptible de recurs.

(ii) Contra l'acord de constitució d'un dret de superfície:

Aquest és un acte que esgota la via administrativa, i contra el qual es poden interposar els següents recursos:

a) Ens públics:

**Recurs contenciós administratiu**, davant de la Secció Contenciosa – Administrativa del Tribunal d'Instància de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva notificació/publicació i conformitat amb allò que disposa l'art. 46.1 de la Llei 29/1988, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Alternativament i amb caràcter previ, es pot efectuar un **requeriment davant** l'òrgan que l'ha dictat (Ple de la Corporació), en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació/publicació, en els termes que s'indiquen a l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

b) Persones físiques i jurídiques privades:

- Alternativament, **recurs de reposició potestatiu** davant de el Ple d'aquest Ajuntament de Centelles, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la seva notificació/publicació, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; o bé interposar directament **recurs contenciós-administratiu**, davant de la Secció Contenciosa – Administrativa del Tribunal d'Instància de Barcelona, en el termini de dos mesos, des de l'endemà de la seva notificació/publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.
- Si s'optés per interposar el recurs de reposició potestatiu no podrà interposar recurs contenciós-administratiu fins que aquell sigui resolt expressament o s'hagi produït la seva desestimació per silenci. »

I, per a què així consti lliuro aquest certificat, fent reserva expressa d'allò que determinen els articles 20.3 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i l'article 206 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, a l'espera de l'aprovació definitiva de l'acta, per ordre i amb el vistiplau de l'Alcalde.

#### DOCUMENT DATAT I SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

El Secretari  
Josep Maria Molins Penina

Vist-i-plau,  
L'Alcalde.

Josep Paré Aregall.