

**MINUTA DE L'ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA CELEBRADA PER LA JUNTA DE DIRECCIÓ DEL CONSORCI INTERMUNICIPAL DE VILA-SECA, SALOU I LA GENERALITAT DE CATALUNYA, EN DATA 27 DE GENER DE 2022.**

Essent les 11.15 hores, del dia 27 de gener de 2022 i de forma telemàtica es reuneix, en sessió ordinària i sota la presidència delegada del Sr. JORDI CABRAFIGA MACIAS, la Junta de Direcció del Consorci Intermunicipal de Vila-seca, Salou i la Generalitat de Catalunya per a la gestió del Centre Recreatiu i Turístic, amb l'assistència dels membres de la Junta de Direcció que tot seguit s'indiquen: Sr. PERE GRANADOS CARRILLO, Sr. PERE SEGURA XATRUICH, Sra. MANUELA MOYA MOYA, Sr. JUAN ANTONIO RAMIREZ RUBIO, Sr. JESÚS BARRAGAN PASCUAL, Sr. DAVID GONZALEZ CARDEÑA, Sr. MARC MONTAGUT PRATS, Sr. XAVIER FARRIOL ROIGÉS i la Sra. MARTA ESPASA QUERALT.

Actua com a secretari, el Sr. IGNACIO RÍO SANTOS, que dóna fe de l'acta.

Hi assisteixen també l'Interventor de Fons del Consorci, el Sr. JUAN MANUEL HERNANDEZ VALLEJO i l'arquitecte Sr. LLUIS M. SERRA SOLÉ.

Excusa la seva assistència a la sessió el Sr. ANTONI BATLLE CARAVACA.

**1r.- APROVACIÓ, SI ESCAU, DE L' ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA, DE DATA 13 D'OCTUBRE DE 2021**

Vista i llegida l' acta de la sessió ordinària de data 13 d'octubre de 2021, la Junta de Direcció del Consorci del CRT, l'aprova per unanimitat.

**2n.- DONAR COMPTE A LA JUNTA DE DIRECCIÓ I RATIFICAR, SI S'ESCAU, DE LES RESOLUCIONS DICTADES PEL PRESIDENT PER DELEGACIÓ DEL CONSORCI DEL CRT. ( 07/2021 i 08//2021)**

La Junta de Direcció es dona per assabentada i ratifica, per unanimitat, les resolucions dictades pel President per delegació del Consorci del CRT. (07/2021 i 08//2021)

**3r.- ATORGAR, SI S'ESCAU, L·LICÈNCIA PER CONSTITUIR UN RÈGIM DE PROPIETAT HORIZONTAL PER PARCEL·LES A LES FINQUES DESCRITES AL DOCUMENT “ESCRITURA DE ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMPLEJO RESIDENCIAL”**

**I.- ANTECEDENTS DE FET**

**Primer.-** El 22 de setembre de 2006, la Junta de direcció del Consorci del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou (d'ara endavant Consorci del CRT) va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació del Centre Recreatiu i Turístic.

El 23 de març de 2007, es van esmenar errors materials del projecte anterior.

Totes les finques enumerades en l'esborrany de la «escriptura de l'establiment del règim d'organització i funcionament de complex residencial» de maig de 2021 són finques de resultat del projecte de reparcel·lació anterior, incloses les finques classificades com a sòls no urbanitzables.

**Segon.-** En data 11 de febrer de 2019, el Sr. Pablo Molina Alegre, actuant en nom i representació de la mercantil Mediterránea Beach & Golf Community, S. A va sol·licitar l·licència o certificat innecessarietat de l·licència per constitució d'un complex immobiliari de les finques resultants 1 a 23, 29 a 33, 74 a 79 i 93 del projecte de reparcel·lació del CRT aprovat definitivament i la finca registral número 66.780 del registre de la propietat de Salou, totes elles propietat de MB&GC S.A..

En data 08 de juliol de 2019, i a petició d'aquest Consorci del CRT, l'advocat Carlos Garcia Trevijano emet dictamen sobre la necessitat d'obtenir l·licència urbanística per la constitució del complex immobiliari sol·licitat per MB&GC SA

**Tercer.-** En data 02 d'agost de 2019, el Sr. Pablo Molina Alegre, actuant en nom i representació de la mercantil Mediterránea Beach & Golf Community, S. A , torna

a presentar davant d'aquest Consorci del CRT sol·licitud de llicència o certificat innecesarietat de llicència per constitució d'un complex immobiliari

En data 16 d'octubre de 2019, i a petició d'aquest Consorci del CRT, l'advocat Carlos Garcia Trevijano emet dictamen sobre la procedència de concedir llicència de constitució del complex immobiliari sol·licitat per MB&GC SA i les possibles reserves a tenir en consideració per aquest Consorci CRT

**Quart.-** En data 19 de maig de 2021, el Sr. Pablo Molina Alegre, actuant en nom i representació de la mercantil Mediterránea Beach & Golf Community, S. A ,va presentar davant d'aquest Consorci del CRT sol·licitud de llicència o certificat innecesarietat de llicència per constitució d'un complex immobiliari

En data 06 d'octubre de 2021, l'advocat Carlos Garcia Trevijano va emetre informe sobre la procedència de concedir llicència de constitució del complex immobiliari presentat per MB&GC SA

**Cinquè.-** En data 30 de novembre de 2021 el Sr. Pablo Molina Alegre, actuant en nom i representació de la mercantil Mediterránea Beach & Golf Community, S. A., sol·licita llicència per constituir un règim de propietat horitzontal sobre les següents parcel·les:

Finques de resultat	Referències cadastrals	Caràcter de les parcel·les	Classificació del sòl
1	5480906CF4458A0001DK	Privatives	Sòl urbà
2	5480905CF4458A0001RK		
3	5480901CF4458A0001FK		
4	5488103CF4458G0001JE		
5	5992712CF4459B0001FZ		
6	5788101CF4458H0001ZS		
7	6282402CF4468C0001LJ		
8	6286503CF4468E0001YS		
9	6286501CF4468E0001AS i 5992711CF4459B0001TZ		
10	5992708CF4459B0001TZ		
11	5992710CF4459B0001LZ		
12	5992706CF4459B0001PZ		
13	5992704CF4459B0001GZ		
14	5992702CF4459B0001BZ		
15	6800910CF4560B0001XG		

16	6800909CF4560B0001JG		
17	6800911CF4560B0001IG		
18	6800916CF4560B0001UG		
19	6800912CF4560B0001JG		
20	6800913CF4560B0001EG		
21	6800915CF4560B0001ZG		
22	6800902CF4560B0001MG		
23	6800904CF4560B0001KG		
74	6800903CF4560B0001OG		
75	5488102CF4458G0001IE, 5992703CF4459B0001YZ, 6282401CF4468C0001PJ, i 6286502CF4468E0001BS		
77	5480903CF4458A0001OK		Sòl no urbanitzable (beach club)
78	5480902CF4458A0001MK		
79	5480904CF4458A0001KK		
29	5480301CF4458A0001DK, 5195201CF4459E0001QW i 5588801CF4458H0001LS	Comunitàries	Vials i zones verdes
30	6800918CF4560B0001WG		
31	5588801CF4458H0001LS		
32	6800914CF4560B0001SG		
33	6584901CF4468D0001HE, 6386601CF4468E0001US, 6086201CF4468E0001GS, 6085301CF4468E0001FS, 6490701CF4469A0001IH, 6588401CF4468H0001HH, i 5990801CF4459B0001TZ		

**Sisè.-** En data 13 de gener de 2022, els tècnics del Consorci CRT van emetre informe jurídic tècnic favorable sobre l'atorgament de llicència per constituir un règim de propietat horitzontal per parcel·les a les finques descrites al document «Escritura de establecimiento del régimen de organización y funcionamiento del complejo residencial»

## II.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

### Primera.- Sobre la regulació del règim de propietat horitzontal

En l'àmbit estatal, es regula amb caràcter bàsic a l'art. 26 del Reial Decret

legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (d'ara endavant TRLSRU). D'acord amb l'apartat 4: «La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.

*El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención».*

També afegeix l'apartat 6 que: «La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

*No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:*

a) *Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.*

b) *Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.*

*A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».*

En el cas de Catalunya, el règim de la propietat horitzontal es regula als

articles 553-1 a 553-59 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals (d'ara endavant CCC-V). Segons l'apartat 1 de l'art. 553-1 anterior: « *El règim jurídic de la propietat horitzontal implica, per als propietaris, el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns*».

Per tant, ja tenim definit el marc normatiu que ha de regular el règim de les propietats horitzontals. Per una banda trobem la normativa administrativa i la normativa civil catalana, que seran objecte d'anàlisi al següents fonaments de dret.

### **Segon.- Sobre la intervenció administrativa en la constitució d'un règim de propietat horitzontal**

D'acord amb la sol·licitud presentada en data 30 de novembre de 2021 pel Sr. Pablo Molina Alegre en nom i representació de MBGC, es pretén «(...) *establecer unas normas comunes de organización y funcionamiento del conjunto residencial en que se integran dichas parcelas, sometiéndolas al régimen jurídico previsto en los artículos 553-53 a 553-58 del Codi Civil de Catalunya (...)*». Aquests preceptes regulen la denominada "propietat horitzontal per parcel·les", dins de les diferents modalitats de la propietat horitzontal.

La necessitat de comptar amb una autorització administrativa prèvia per a constituir un règim de propietat horitzontal la trobem, en primer lloc, en l'art. 26.6 del TRLSRU, preveient a més dos supòsits de no necessitat.

Per part seva, la normativa urbanística catalana disposa en l'art. 185.1.k) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme que: «*Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 ter, els actes següents: (...) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa*».

També afegeix l'art. 25.2.c) del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística que: «*També s'han de sotmetre a fiscalització prèvia municipal les operacions jurídiques que, sense divisió o segregació, comportin alguna de les actuacions següents: (...) c) Constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal per parcel·les*».

Afegint al seu art. 26 que: «*Quan una divisió o operació a què fa referència l'article 25 constitueix parcel·lació urbanística, l'administració municipal competent per fiscalitzar-la prèviament l'ha de subjectar al règim d'atorgament de llicències urbanístiques, llevat que aquesta parcel·lació es pretengui dur a terme en un àmbit d'actuació urbanística, supòsit en el qual la parcel·lació urbanística s'ha de subjectar a l'aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic*



*que detalli l'ordenació del sòl». Al no trobar-nos en l'àmbit d'una actuació urbanística, sí que procedeix la seva subjecció al règim de llicència. Aquest aspecte el corrobora l'article 30 del RPLU: «Estan subjectes a llicència urbanística prèvia la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, sobre un edifici o un conjunt immobiliari (...). A aquests efectes, les places d'aparcament i els trasters només s'han de tenir en compte si el planejament urbanístic o les ordenances municipals d'edificació regulen el seu nombre o dimensió.».*

Pel que no hi ha dubtes que la constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les està subjecte a llicència prèvia i no cap un certificat de innecessarietat.

### **Tercer.- Sobre la documentació administrativa necessària per a autoritzar la constitució d'una propietat horitzontal**

Com analitzarem en aquest apartat i en el següent, la documentació necessària per a constituir un règim de propietat horitzontal difereix en la normativa urbanística i en la normativa civil. D'aquesta manera, la normativa urbanística exigeix un nombre menor de documents tal com estableix l'art. 31 del RPLU, en disposar que: «Les sol·licituds de llicència urbanística per a l'autorització de les operacions a què fa referència l'article 30 s'han de presentar amb la documentació següent:

a) *Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables.*

b) *Plànols a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.*

c) *Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació.*

d) *Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior».*

També afegeix l'art. 32.2 del RPLU que: «La resolució municipal que atorgui la llicència urbanística ha d'incorporar una còpia certificada dels plànols requerits per l'article 31.b)».

Pel que l'Administració, en aquest cas el Consorci Centre Recreatiu Turístic, ha de limitar-se a analitzar la documentació anterior per a atorgar o no la llicència per a constituir un règim de propietat horitzontal per parcel·les.

En el cas que ens ocupa, la documentació presentada en data 30 de novembre de 2021 compleix els requisits de les lletres a) i b) de l'article 31 del RPLU. Respecte de les notes simples, consta al Consorci del CRT la informació del propi projecte de reparcel·lació de 2006, així com una operació jurídica complementària atorgada a l'any 2020 i que està pendent de inscripció al Registre de Propietat, però que en tot cas haurà de ser reflectida al variar les superfícies de les parcel·les 3 (privativa) i 29 (comunitària) de la propietat horitzontal per parcel·les que és objecte de llicència.

#### **Quart.- Sobre la documentació civil necessària per a autoritzar la constitució d'una propietat horitzontal per parcel·les**

Adicionalment a la documentació urbanística anterior, l'art. 553-57 del CCC-V preveu que: « 1. *El títol de constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les ha de constar en una escriptura pública, la qual ha de contenir:*

*a) La descripció del conjunt en general, que ha d'incloure el nom i l'emplaçament, l'extensió, l'aprovació administrativa de l'actuació urbanística en què s'integra, les dades essencials de la llicència o de l'acord de parcel·lació, el nombre de solars que la configuren i la referència i descripció de les finques i instal·lacions comunes.*

*b) La relació de les obres d'urbanització i de les instal·lacions del conjunt i el sistema previst per a conservar-les i fer-ne el manteniment, i també la informació sobre la prestació de serveis no urbanístics i les altres circumstàncies que resultin del pla d'ordenació.*

*c) La descripció de totes les parcel·les i dels altres elements privatius, que ha d'incloure el número d'ordre; la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen; la superfície; els límits, i, si escau, els espais físics o drets que en constitueixin annexos o que hi estiguin vinculats.*

*d) Les regles generals o específiques sobre la destinació i l'edificabilitat de les finques i la informació sobre si són divisibles.*

*e) Els estatuts, si n'hi ha.*

*f) La relació de terrenys d'ús i domini públic compresos en l'àmbit de la propietat horitzontal per parcel·les.*

*g) Un plànol descriptiu del conjunt, en el qual s'han d'identificar les finques privatives i els elements comuns.*

*2. Les determinacions urbanístiques que contingui el títol de constitució tenen efectes merament informatius.*

*3. No cal descriure cadascuna de les parcel·les si el règim de propietat horitzontal per parcel·les s'estableix per acord de tots o d'una part dels propietaris de parcel·les, edificades o no, situades en una unitat urbanística*



*consolidada, que ja estan inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents, però s'ha fet constar, com a mínim, el número que els correspon en la urbanització, la identificació registral, la referència cadastral i els noms dels propietaris».*

La documentació anterior, juntament amb les dades essencials de la llicència urbanística, haurà de constar en document públic i també ha d'inscriure's en el Registre de la Propietat (art. 553-58 del CCC-V). No obstant això, no correspon a l'Administració del Consorci Centre Recreatiu Turístic informar jurídicament aquests aspectes.

Per tot l'anterior, la Junta de Direcció del Consorci CRT' ADOPTA, per unanimitat el següent acord:

**PRIMER.-** Atorgar llicència per constituir un règim de propietat horitzontal per parcel·les a les parcel·les descrites al document «*Escritura de establecimiento del régimen de organización y funcionamiento del complejo residencial*» de 30 de novembre de 2021, i que es detallen a continuació:

Finques de resultat	Referències cadastrals	Caràcter de les parcel·les	Classificació del sòl
1	5480906CF4458A0001DK	Privatives	Sòl urbà
2	5480905CF4458A0001RK		
3	5480901CF4458A0001FK		
4	5488103CF4458G0001JE		
5	5992712CF4459B0001FZ		
6	5788101CF4458H0001ZS		
7	6282402CF4468C0001LJ		
8	6286503CF4468E0001YS		
9	6286501CF4468E0001AS		
	i		
	5992711CF4459B0001TZ		
10	5992708CF4459B0001TZ		
11	5992710CF4459B0001LZ		
12	5992706CF4459B0001PZ		
13	5992704CF4459B0001GZ		
14	5992702CF4459B0001BZ		
15	6800910CF4560B0001XG		
16	6800909CF4560B0001JG		
17	6800911CF4560B0001IG		

CONSORCI CENTRE RECREATIU TURISTIC

VILA · SECA  · S A L O U · ·

18	6800916CF4560B0001UG			
19	6800912CF4560B0001JG			
20	6800913CF4560B0001EG			
21	6800915CF4560B0001ZG			
22	6800902CF4560B0001MG			
23	6800904CF4560B0001KG			
74	6800903CF4560B0001OG			
75	5488102CF4458G0001IE, 5992703CF4459B0001YZ, 6282401CF4468C0001PJ, i 6286502CF4468E0001BS			Sòl no urbanitzable (golf)
77	5480903CF4458A0001OK			Sòl no urbanitzable ( <i>beach club</i> )
78	5480902CF4458A0001MK			
79	5480904CF4458A0001KK			
29	5480301CF4458A0001DK, 5195201CF4459E0001QW i 5588801CF4458H0001LS	Comunitàries	Vials i zones verdes	
30	6800918CF4560B0001WG			
31	5588801CF4458H0001LS			
32	6800914CF4560B0001SG			
33	6584901CF4468D0001HE, 6386601CF4468E0001US, 6086201CF4468E0001GS, 6085301CF4468E0001FS, 6490701CF4469A0001IH, 6588401CF4468H0001HH, i 5990801CF4459B0001TZ			

Aquesta llicència i la constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les no eximeix de les previsions legals urbanístiques derivades de la legislació específica, en particular, d'urbanització, conservació i usos, cosa que haurà de dur-se a terme a través de les persones i mecanismes jurídics previstos en aquesta legislació i en el planejament.

**SEGON.-** Notificar la present resolució a les persones interessades.

#### **4r.- ATORGAR, SI S'ESCAU, LLICÈNCIA PER CONSTITUIR UN RÈGIM DE PROPIETAT HORIZONTAL COMPLEXA EN LA PARCEL·LA VÍA MARIS**

##### **I.- ANTECEDENTS DE FET**

**Primer.-** El 22 de setembre de 2006, la Junta de direcció del Consorci Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou (d'ara endavant Consorci CRT) va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació del Centre Recreatiu i Turístic.

El 23 de març de 2007, es van esmenar errors materials del projecte anterior.

Totes les finques enumerades en l'esborrany de la «escriptura de l'establiment del règim d'organització i funcionament de complex residencial» de maig de 2021 són finques de resultat del projecte de reparcel·lació anterior, incloses les finques classificades com a sòls no urbanitzables.

**Segon.-** En data 27 de desembre de 2021, el Sr. Pablo Molina Alegre, actuant en nom i representació de la mercantil Mediterránea Beach & Golf Community, S. A., sol·licita davant d'aquest Consorci CRT, llicència per constituir un règim de propietat horitzontal complexa en la parcel·la Vía Maris (finca de resultat núm. 3 segons el projecte de reparcel·lació de 2006, finca registral 65.360, idufir núm. 43024000912816 i referència cadastral núm. 5480901CF4458A0001FK). Posteriorment es presenta documentació complementària a sol·licitud anterior.

**Tercer .-** En data 19 de gener de 2022, els tècnics del Consorci CRT van emetre informe favorable a l'atorgament de llicència per constituir un règim de propietat horitzontal complexa en la parcel·la Vía Maris.

##### **II.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES**

###### **Primera.- Sobre la regulació del règim de propietat horitzontal**

En l'àmbit estatal, es regula amb caràcter bàsic a l'art. 26 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (d'ara endavant TRLSRU). D'acord amb l'apartat 4: «*La constitució de finca o fincas en règimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber*

*legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.*

*El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención».*

*També afegeix l'apartat 6 que: «La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.*

*No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:*

*a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.*

*b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.*

*A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».*

*En el cas de Catalunya, el règim de la propietat horitzontal es regula als articles 553-1 a 553-59 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals (d'ara endavant CCC-V). Segons l'apartat 1 de l'art. 553-1 anterior: « El règim jurídic de la propietat horitzontal implica, per als propietaris, el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatius i en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns».*

*Segons la sol·licitud presentada, es demana constituir un règim de propietat horitzontal complexa. L'article 553-48 del CCC-V conté la següent configuració:*

1. *La propietat horitzontal complexa implica la coexistència de subcomunitats integrades en un immoble o en un conjunt immobiliari format per diverses escales o portals o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants.*

2. *En el règim de la propietat horitzontal complexa, cada escala, portal o edifici constitueix una subcomunitat que es regeix pels preceptes de les seccions primera i segona.*

3. *Es poden configurar com una subcomunitat els elements privatis, situats en un o més immobles, que estan connectats entre si i que tenen independència econòmica i funcional».*

Per tant, ja tenim definit el marc normatiu que ha de regular el règim de les propietats horitzontals. Per una banda trobem la normativa administrativa i la normativa civil catalana, que seran objecte d'anàlisi al següents fonaments de dret.

### **Segon.- Sobre la intervenció administrativa en la constitució d'un règim de propietat horitzontal complexa**

D'acord amb la sol·licitud presentada en data 27 de desembre de 2021 pel Sr. Pablo Molina Alegre en nom i representació de MBGC, es pretén constituir un règim de propietat horitzontal complexa. Aquesta modalitat es regula als articles 553-48 i següents del CCC-V, dins de les diferents modalitats de la propietat horitzontal.

La necessitat de comptar amb una autorització administrativa prèvia per a constituir un règim de propietat horitzontal la trobem, en primer lloc, en l'art. 26.6 del TRLSRU, preveient a més dos supòsits de no necessitat.

Per part seva, la normativa urbanística catalana disposa en l'art. 185.1.k) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme que: «*Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 ter, els actes següents: (...) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa*».

També afegeix l'art. 30 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística que: «*Estan subjectes a llicència urbanística prèvia la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, sobre un edifici o un conjunt immobiliari (...). A aquests efectes, les places d'aparcament i els trasters només s'han de tenir en compte si el planejament urbanístic o les ordenances municipals d'edificació regulen el seu nombre o dimensió*».

Pel que no hi ha dubtes que la constitució del règim de propietat horitzontal

complexa està subjecte a llicència prèvia.

### **Tercer.- Sobre la documentació administrativa necessària per a autoritzar la constitució d'una propietat horitzontal complexa**

Com analitzarem en aquest apartat i en el següent, la documentació necessària per a constituir un règim de propietat horitzontal difereix en la normativa urbanística i en la normativa civil. D'aquesta manera, la normativa urbanística exigeix un nombre menor de documents tal com estableix l'art. 31 del RPLU, en disposar que: *«Les sol·licituds de llicència urbanística per a l'autorització de les operacions a què fa referència l'article 30 s'han de presentar amb la documentació següent:*

*a) Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables.*

*b) Plànols a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.*

*c) Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació.*

*d) Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior».*

També afegeix l'art. 32.2 del RPLU que: *«La resolució municipal que atorgui la llicència urbanística ha d'incorporar una còpia certificada dels plànols requerits per l'article 31.b)».*

Pel que l'Administració, en aquest cas el Consorci Centre Recreatiu Turístic, ha de limitar-se a analitzar la documentació anterior per a atorgar o no la llicència per a constituir un règim de propietat horitzontal complexa.

En el cas que ens ocupa, la documentació presentada compleix els requisits de les lletres a) a d) de l'article 31 del RPLU.

### **Quart.- Sobre la documentació civil necessària per a autoritzar la constitució d'una propietat horitzontal complexa**

Adicionalment a la documentació urbanística anterior, l'art. 553-50 del CCC-V preveu que: *«1. La propietat horitzontal complexa es constitueix inicialment com una sola comunitat amb subcomunitats o bé com una agrupació*



*de diverses comunitats. En aquest darrer cas, poden atorgar el títol els propietaris únics dels diversos immobles o els presidents de les respectives comunitats autoritzats per un acord previ de cada junta.*

*2. El títol de constitució ha de constar en una escriptura pública que ha de descriure:*

*a) El complex immobiliari en conjunt.*

*b) Cadascun dels elements privatis que el componen, amb la indicació de la subcomunitat de la qual formen part i de la quota de participació general i particular.*

*c) Els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i els altres serveis i elements comuns del complex.*

*3. El règim de la propietat horitzontal complexa s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general en foli propi per a la propietat horitzontal complexa i, a més, en un altre foli propi per a cada subcomunitat i cada element privatiu».*

La documentació anterior, juntament amb les dades essencials de la llicència urbanística, haurà de constar en document públic i també ha d'inscriure's en el Registre de la Propietat (art. 553-50.3 del CCC-V). No obstant això, no correspon a l'Administració del Consorci Centri Recreatiu Turístic informar jurídicament aquests aspectes.

Per tot l'anterior, la Junta de Direcció del Consorci CRT ADOPTA , per unanimitat, el següent acord:

**PRIMER.-** Atorgar llicència per constituir un règim de propietat horitzontal complexa en la parcel·la Vía Maris (finca de resultat núm. 3 segons el projecte de reparcel·lació de 2006, finca registral 65.360, idufir núm. 43024000912816 i referència cadastral núm. 5480901CF4458A0001FK).

Aquesta llicència i la constitució del règim de propietat horitzontal complexa no eximeix de les previsions legals urbanístiques derivades de la legislació específica, en particular, d'urbanització, conservació i usos, cosa que haurà de dur-se a terme a través de les persones i mecanismes jurídics previstos en aquesta legislació i en el planejament.

**SEGON.-** Notificar la present resolució a les persones interessades.

**5è.- A PETICIÓ DE L'ALCALDE DE VILA-SECA, ACLARIMENT DE LA DISTRIBUCIÓ DELS INGRESSOS FISCALS DEL NOU SECTOR-1 CTI, ENTRE ELS MUNICIPIS DE SALOU I DE VILA-SECA.**

President per delegació  
Sr. Jordi Cabrafiga Macias

El següent punt de l'ordre del dia l'ha sol·licitat expressament l'Alcalde de Vila-seca, que té la paraula.

Alcalde de Vila-seca.  
Sr. Pere Segura Xatruch

Gràcies Secretari. Si, vaig demanar per escrit que s'inclogués en l'ordre del dia d'aquesta junta un punt per aclarir la distribució dels ingressos fiscals del nou sector 1 CTI . La nostra sol·licitud es conseqüència de que no s'ha pogut tractar en cap reunió prèvia i resulta del tot fonamental pel posicionament de l'Ajuntament de Vila-seca respecte a les futures aprovacions del PDU.

Els estatuts del Consorci parlen en el seu punt 52.A que es distribuïran entre els ajuntaments de Salou i de Vila-seca, en la proporció territorial que cada municipi té en l'àmbit , és a dir, un 57% per Salou i un 43% per Vila-seca, una distribució percentual que es el que nosaltres considerem que hauria de ser el lògic per a aquest projecte i fins i tot considerem que és lo raonable i lo desitjable per part de les empreses.

El punt número B que parla de que els ingressos fiscals han d'estar distribuïts segons on es materialitzi la implantació. Nosaltres des d'aquesta qüestió bàsicament el que volem saber és quin posicionament tindrem, no tenim voluntat d'entrar massa en conflicte. Ja hem dit que creiem que el raonable és el punt A però per a nosaltres el que és important és aclarir aquest punt, ja que si fos en aquest sentit el punt B que és allà on es materialitzi la implantació. Tenim molt clar que llavors el planejament urbanístic que s'està dissenyant hauria d'aplicar-se la llei del sòl i que les càrregues i els beneficis haurien d'anar proporcionals als aprofitaments que es generin. Per tant, crec que és un moment per posar les qüestions aquestes sobre la taula perquè d'aquí se'n derivaran les decisions i les posicions futures, almenys per part de l'Ajuntament de Vila seca.

President per delegació  
Sr. Jordi Cabrafiga Macias

Ok, entès alcalde. No sé si algun dels assistents que vulgui ....

Alcalde de Salou.  
Sr. Pere Granados Carrillo

Sí , sí prenc la paraula

President per delegació  
Sr. Jordi Cabrafiga Macias

Alcalde de Salou, Pere.

Alcalde de Salou.  
Sr. Pere Granados Carrillo

Sí, bé, en relació al punt 5è de l'ordre del dia de la Junta directiva del Consorci del CRT, de data d'avui, 27 de gener de 2022, relativa a l'aclariment de la distribució dels ingressos fiscals del nou sector-1 CTI, els representants dels municipals de Salou, exposem de forma concreta les següents consideracions:  
Primera.- Manifestar de forma clara que el sistema de redistribució fiscal aprovat i vigent actualment segons l'article 52 dels Estatuts del Consorci, no afecta en res a la tramitació del PDU, pel que interessem que s'aprovi de forma immediata.  
Segona.- Que al no ser el tràmit legal que pertoca, no correspon interpretar ni modificar els estatuts del consorci en el PDU, doncs aquest tràmit requereix la intervenció inicial dels dos municipis a través dels seus respectius plenaris.  
Tercer.- Per tot plegat, demanem que no s'utilitzi ni aquesta qüestió ni cap altre que demori o pugui demorar l'aprovació del PDU citat.  
Això us ho enviarem per escrit per tal que s'incorpori a l'acta literalment d'avui.

President per delegació  
Sr. Jordi Cabrafiga Macias

Ok

Alcalde de Vila-seca.  
Sr. Pere Segura Xatruch

Simplement voldria afegir alguna qüestió referent a nosaltres, per afegir al que he dit i també pot considerar-se literal el que direm nosaltres. Nosaltres no aprovarem cap planejament urbanístic, ni votarem a favor de que no hi hagi una proporcionalitat de càrregues i beneficis tal com figura a la Llei d'urbanisme, no assumirem més càrregues de les que li pertoca a l'Ajuntament de Vila-seca, independentment del que hagi dit l'Ajuntament de Salou. La voluntat és aclarir si és A o és B. Si es B actuarem en conseqüència en el com es dissenya urbanísticament tota la zona de Hard Rock i si no hi ha manera de posar-nos d'acord, actuarem també en conseqüència en les properes votacions. També es pot, es pot afegir literal el que acabo d'esmentar.

Alcalde de Salou.  
Sr. Pere Granados Carrillo

Bé, per respondre en aquesta qüestió, cadascú ha de ser responsable dels seus actes. Nosaltres som conseqüents amb l'aprovació i per tant no anirem en contra dels actes que es van prendre a la nostra sessió plenària a l'any 2013, si no recordo

malament. Per tant apel·lem a la vigència del que és l'article 52, que és molt clar en la seva lectura i per tant el que demanem és no anar en contra dels propis actes, que s'apliqui la llei en la seva integritat i no posar cap mena d'obstacle a l'aprovació del PDU per tal de que s'implanti definitivament el projecte integral de Hard Rock. No tinc res més a dir

Alcalde de Vila-seca.  
Sr. Pere Segura Xatruch

Tinc una qüestió més a dir. Vull deixar clar que no anem en contra de cap acord pres fins al moment, no estem en contra de l'article 52, el què volem sapiguer quin apartat de l'article 52 aplicarà. Si és a l'article A, crec que fins ara es com hem actuat, com hem funcionat. Si és l'article B, evidentment en la part urbanística, que no té res a veure amb el CRT, a la part urbanística, actuarem en conseqüència defensant els interessos legítims de l'Ajuntament de Vila-seca i això no té res a veure amb el CRT i amb els acords presos al CRT, ni amb els seus estatuts, si no que estem parlant del planejament urbanístic. No acceptarem més càrregues de les que a nosaltres ens pertoquin. També pot quedar així definit, per a res estem en contra de l'article 52 ni tan... ni tan sols, dels apartats A o B volem aclarir quin és el punt, A o B, tant sols es això.

President per delegació  
Sr. Jordi Cabrafiga Macias

Ok. Gràcies alcaldes per les vostres, els vostres posicionaments. Com sabeu, doncs, he tingut oportunitat, doncs, aquests dies de parlar amb vosaltres dos, crec que, jo acostumo a anar de cara i a ser molt franc amb el que penso. Jo crec que està clar que hi ha una discrepància i crec que és bo, doncs, que s'hagi pogut posar sobre la taula i que cadascun dels dos Ajuntaments, doncs, que hagi pogut exposar els seus, els seus posicionaments. Confio que sabrem trobar la solució. La sabrem trobar, perquè és que no hi ha, no hi ha una altra opció. Jo crec que el projecte és prou important com per poder-la trobar. L'altre dia ho parlàvem, crec que amb vosaltres dos, eh? i he de dir que a nivell de Govern el nostre compromís és claríssim. Ho hem dit moltes altres vegades, per nosaltres l'aprovació dels pressupostos, per exemple, ens hagués estat molt més fàcil si haguéssim deixat el CRT de banda i haguéssim acceptar alguns posicionaments que ens vam mantindre perquè creiem amb el projecte i per tant, treballarem, doncs, perquè pugui ser aprovat i treballarem doncs perquè entre els dos Ajuntaments pugui haver-hi un acord ja sigui, doncs, interpretant o acceptant, doncs, l'escrit. I jo confio que, en les properes setmanes, entre tots, doncs, serem capaços de trobar el punt mig o el punt d'acord.

En tot cas, doncs, es cert que hi ha una discrepància però com ara s'han pogut posar sobre la taula alguns punts, que això era important per poder trobar una solució. Gràcies als dos Alcaldes.

Alcalde de Salou.  
Sr. Pere Granados Carrillo

Si em permets Jordi, que no hi ha cap mena de discrepància per part del municipi de Salou, no tenim cap mena de discrepància. Per tant, el que demanem una vegada més, és que no es dilati més aquest projecte i s'aprovi lo abans possible el PDU. Gràcies.

Alcalde de Vila-seca.  
Sr. Pere Segura Xatruch

És simplement una aportació. Nosaltres tampoc en tenim cap de discrepància. Però, qui es pensi que acceptarem un sí perquè sí, nosaltres tenim molt clar que si hem de votar que no, votarem que no. I ho dic així de clar i ho dic en una sessió de consell d'administració i actuarem en conseqüència i ho explicarem perquè el que nosaltres demanem es un tracte just i equitatiu. Vull dir que, em sap greu que potser estiguem en aquesta situació, Secretari, però també actuarem amb la conseqüència i amb la tranquil·litat, de que al final, el que demanem no és res que perjudiqui a ningú, sinó simplement defensar els drets justos i equitatius pel nostre municipi.

Simplement com a punt d'aclarir, que entenc que el dia 17 o 16 de febrer va Urbanisme de la Generalitat, aquí al Camp de Tarragona, l'aprovació del projecte, l'aprovació inicial, i, simplement volia recordar que haurien de fixar una reunió entre el 11 i el 16 perquè ha d'haver una aprovació inicial també per part del CRT.

President per delegació  
Sr. Jordi Cabrafiga Macias

Correcte Alcalde. Com bé dius és previst el dia 16 l'aprovació i la nostra voluntat era mirar de lligar agendes i, doncs, a partir, per a que fos el 14 o el 15, per poder fer una reunió prèvia del CRT. Mirem de lligar agendes amb vosaltres també.

Doncs escolteu, les 11.32h, hem anat molt ràpids.

Si teniu alguna qüestió a dir i si no ho deixaríem aquí. No?

Secretari, com que a aquesta reunió hi han hagut bastantes intervencions que han demanat doncs que constin en acta, si et sembla bé jo crec que seria bo, que, potser, no ens esperem, bé com que tindrem una reunió el 14 o el 15, doncs, que puguem fer arribar l'acta a tots els assistents per si cal fer alguna puntualització o en tot cas aprovar-la el més aviat possible.

Secretari Consorci CRT  
Ignacio Río Santos

Així ho farem President

President per delegació  
Sr. Jordi Cabrafiga Macias

Ok. Doncs, escolteu que tingueu un molt bon dia a tots.

**6è.- ASSUMPTES SOBREVINGUTS.**

No n'hi ha

**7è.- TORN OBERT DE PARAULES**

No n'hi ha

I no havent-hi més assumptes a tractar, s'aixeca la sessió, essent les 11:35 hores del dia al començament assenyalat, de tot el que jo, com a secretari, en dono fe i estenc aquesta acta, que signa amb mi el senyor president delegat.

El president per delegació,

El secretari,

Jordi Cabrafiga Macias

Ignacio Río Santos