

ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2026/36	La Junta de Gobierno Local
DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	

Tipo Convocatoria:

Extraordinaria urgente

Fecha:

3 de julio de 2026

Duración:

Desde las 10:50 hasta las 11:14

Lugar:

Dependencias municipales

Presidida por:

Maria Loreto Serrano Pomares

Secretario:

Emilio Manuel Jordán Cases

ASISTENCIA A LA SESIÓN

Nº de identificación	Nombre y Apellidos	Asiste
[REDACTED]	Angel Piedecausa Amador	SÍ
[REDACTED]	Ana María Blasco Amorós	NO
[REDACTED]	Encarnación María Ramírez Baeza	SÍ
[REDACTED]	José Pedro Martínez González	SÍ
[REDACTED]	Maria Loreto Serrano Pomares	SÍ
[REDACTED]	Oscar Pedro Valenzuela Acedo	NO
[REDACTED]	Trinidad Ortiz Gómez	SÍ

Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

ACTA JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0035 Fecha: 22/07/2026

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 21

A) PARTE RESOLUTIVA	
DECLARACIÓN DE URGENCIA	
Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

Por la Sra. Alcaldesa se propone declarar de urgencia la presente sesión, de conformidad con el artículo 79 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

El motivo de la urgencia es la necesidad de resolver cuanto antes el expediente dirigido a la adopción del acuerdo de conversión de la resolución contractual acordada en su día, una vez fallado el Recurso de Casación 7927/2021 de la Sala contencioso administrativa del Tribunal Supremo (secc. 5ª) (12/06/2017) por Sentencia nº 1383/2025, de 30 de octubre de 2025. Dado el tiempo transcurrido desde el fallo, no puede demorarse más adoptar un curso de acción para la movilización de la parcela, actualmente en una estado de lamentable abandono, que ha permanecido socialmente improductiva desde el año 2013

Ante lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA:**

Declarar de urgencia la celebración de la presente sesión de la Junta de Gobierno Local.

Expediente 5635/2020. Ejecuciones de Contratos. Derecho de superficie Residencia 3ª edad y centro de día. Resolución contractual. Conversión del acuerdo plenario de fecha 12 de junio de 2017.	
Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Hechos y fundamentos de derecho:

Se da cuenta de la Propuesta formulada por la Asesoría Jurídica Municipal, suscrita por el Concejal Delegado, Teniente de Alcalde, de Contratación y Patrimonio que es del siguiente tenor literal:

Asunto.- Derecho de superficie Residencia 3ª edad y centro de día. Resolución contractual. Conversión del acuerdo plenario de fecha 12 de junio de 2017. Expte. 5635/2020

1. ANTECEDENTES

1. Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 8 de octubre de 1.998 se dispuso instruir expediente de concesión de Derecho de Superficie para la construcción y gestión de una Residencia de la 3ª edad y Centro de Día sobre **FINCA DE PROPIEDAD MUNICIPAL**,

sita en Avda. de Portugal, n.º 1, de nueve mil seiscientos metros cuadrados de superficie y 8.640 m²c de edificabilidad, que **LINDA:** Norte, tramo de la calle IJ del Sector; Sur, límite del Sector que lo separa de la Avda. De Portugal; Este:, zona verde pública, y Oeste, tramo de la calle IL del Sector. **TÍTULO:** Fue adjudicada al Ayuntamiento en la Reparcelación del Sector RT-2. **INSCRIPCIÓN:** Registro de la Propiedad de Santa Pola, al tomo 1.367, libro 423, folio 188, finca **34.011. DATOS CATASTRALES:** Sita en AV MARIBEL LOPEZ PEREZ OJEDA 1, de SANTA POLA (ALICANTE), referencia catastral n.º 4901201YH1340S0001EG. Superficie catastral: 9.632 m².

2. En el mismo acuerdo se aprobó el Pliego de Cláusulas administrativas que había de servir de base para la adjudicación.

3. Tras el oportuno proceso licitatorio el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 22 de febrero de 1.999, adjudicó el contrato de CONCESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SUELO DE PROPIEDAD MUNICIPAL PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE UNA RESIDENCIA DE LA 3ª EDAD Y CENTRO DE DÍA en la referida finca, a favor de la oferta formulada por D. Gabriel Beltrán Candell y D. Oleg Tchourkine, en representación de la entidad KENSINGTON Y MARETEM A.E.I.E.

4. El documento de formalización se suscribió en Santa Pola el ocho de abril de 1.999, fecha a partir de la cual, conforme a la cláusula IV del pliego, dio comienzo el plazo de vigencia del contrato, de sesenta años, susceptible de prórroga por quince años más, hasta un máximo de setenta y cinco años, de período inicial, más prórrogas.

El documento de formalización del contrato se elevó a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Santa Pola Don Juan-Antonio Fernández Ciudad el ocho de junio de 1.999.

5. El Derecho de superficie constituido a favor de la mercantil adjudicataria se inscribió en el Registro de la Propiedad de Santa Pola, y figura en el asiento de la inscripción segunda de la finca, de fecha 18 de septiembre de 2001.

6. En cumplimiento de las obligaciones contenidas en la Cláusula V del PCAP, la mercantil KENSINGTON YMAETEM, A.E.I.E procedió a la construcción de un **CENTRO RESIDENCIAL PARA LA TERCERA EDAD Y CENTRO DE DÍA**, situado en la Avenida de Portugal nº 1, del municipio de Santa Pola, desarrollado en tres cuerpos o Bloques, con una total superficie construida de de ocho mil treinta y dos metros cuadrados, siendo dos mil ochocientos sesenta y nueve metros cuadrados lo ocupado en planta del total conjunto, estando el resto de la parcela destinado a una piscina y vestuarios, ubicada en el linde Oeste, y a zonas de acceso, esparcimiento y aparcamiento de vehículos. Así consta en la escritura pública de declaración de obra nueva otorgada ante el Notario de Elche, Dña. Pilar

Chofre Oroz, en fecha 12 de abril de 2002.

7. La situación de dominio y cargas de la finca a fecha 31 de marzo de 2026 consta en el expediente administrativo mediante nota simple del Registro de la Propiedad de la misma fecha.

8. De la misma viene que sobre el derecho de superficie y la edificación en construcción a erigir en base al mismo se constituyó la hipoteca de la inscripción 4ª, de fecha 27/05/2003, en garantía de un préstamo de 3.005.060,52 € de principal concertado con la entidad BANCO DE VALENCIA, ahora CAIXABANK, con motivo de la fusión por absorción formalizada. Tal como menciona el expositivo fáctico n.º 5 de la ulterior Sentencia núm. 629/2021 del TSJ de la Comunidad Valenciana, que después se dirá, la concesión del préstamo hipotecario referido tuvo como objeto la financiación de la construcción del centro residencial, y se formalizó ante el Notario de Elche, Dña. Pilar Chofre Oroz, en fecha 12 de abril de 2002, resultando debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de Santa Pola (inscripción 4ª de la finca antes mencionada).

En fecha 30 de octubre de 2002, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Elche, Dña. Pilar Chofre Oroz, fue modificada la denominación de la mercantil adjudicataria, la cual pasó a denominarse, KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS, A.E.I.E.

9. La hipoteca fue objeto de las dos ampliaciones de las inscripciones: 5ª, de 14/02/2004, de 3.394.939,48 de principal, primera ampliación del préstamo hipotecario anteriormente formalizado, suscrita por la entidad bancaria y KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS, A.E.I.E. que fue elevada a público ante el Notario de Elche, Dª María Jesús Vadillo Casero, lo que provocó que el capital total derivado del préstamo hipotecario ascendiese a la cantidad de 6.400.000,00€; y 7ª, de 13/12/2004, de 1.200.000 € de principal, segunda ampliación del préstamo hipotecario anteriormente formalizado, suscrita por la entidad bancaria y KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS, A.E.I.E. que fue elevada a público ante el Notario de Elche, Dª María Jesús Vadillo Casero. Tras las referidas ampliaciones de las inscripciones 5ª y 7ª de la finca, y las dos novaciones de las inscripciones 8ª, de 12/06/2006 y 9ª, de 02/05/2007, el capital del préstamo garantizado por la hipoteca quedó fijado en un total de siete millones seiscientos mil euros (7.600.000,00 €).

10. En fecha 21 de diciembre de 2005, el Ayuntamiento de Santa Pola, por Acuerdo del Pleno, acordó conceder la licencia municipal de apertura a la mercantil para el ejercicio de la actividad de residencia de tercera edad, centro de día y piscina, a desarrollarse en el Centro

Residencial construido por ésta, en la Avenida Portugal Nº1 de esta localidad, iniciándose con ello la explotación de los servicios.

11. En fecha 24 de abril de 2015, el Ayuntamiento de Santa Pola, por Acuerdo del Pleno, acordó incoar el expediente de resolución del contrato de concesión del Centro Residencial suscrito con KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS, A.E.I.E., por "causa imputable al concesionario consistente en el abandono de la obra, renuncia unilateral e incumplimiento de las obligaciones esenciales establecidas en el contrato", y tomar posesión del inmueble con carácter inmediato.

12. Frente a dicho acuerdo de incoación, en fecha 8 de mayo de 2015, CAIXABANK, -en su condición de entidad a cuyo favor consta inscrita la hipoteca de la concesión en garantía de la devolución del préstamo concedido-, presentó Escrito de Alegaciones, en el que se puso de manifiesto su condición de acreedor hipotecario, y su derecho al cobro del importe derivado de la liquidación del contrato, en concepto del valor de las inversiones realizadas por el adjudicatario y no amortizadas.

13. En fecha 17 de marzo de 2017, el Ayuntamiento de Santa Pola, por acuerdo plenario, acordó declarar la caducidad del expediente de resolución del contrato suscrito con KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS, A.E.I.E., e incoar un nuevo expediente de resolución contractual. Igualmente, en unidad de acto, el Ayuntamiento procedió a incoar el correspondiente expediente contradictorio a los efectos de determinar las consecuencias económicas de la liquidación del contrato, tales como la valoración de las inversiones realmente realizadas y no amortizadas por el concesionario, y que fueron financiadas en su integridad por el préstamo con garantía hipotecaria concedido por BANCO DE VALENCIA, ahora CAIXABANK.

14. Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Santa Pola de 12 de junio de 2017, tras el trámite del oportuno expediente, se dispuso la resolución del contrato de concesión del derecho de superficie suscrito con KENSINGTON Y MAETEM, AEIE / KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE” para la construcción de un edificio para actividad de centro asistencial de geriatría y centro de día en parcela municipal.

En el expediente de resolución compareció el superficiario, manifestando su conformidad con la resolución, por abandono de la contrata desde el 11 de septiembre de 2013 debido a dificultades económicas (escrito de 2 de mayo de 2015, RE n.º 14377, lo que dispensaba al Ayuntamiento del dictamen del Consejo Consultivo de la Comunidad Valenciana, solo preceptivo en caso de disconformidad del contratista, y, en el mismo sentido, otro suyo posterior de 30 de noviembre de 2020).

Pese a su rótulo mencionado en el orden del día: **<RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE CONCESIÓN DE “DERECHO DE SUPERFICIE”>**, el acuerdo adoptado (dispositivo tercero) fue:

<Acordar la RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA (denominado indebidamente como “Derecho de superficie”) suscrito con fecha 8 de Abril de 1999 entre el Ayuntamiento de Santa Pola y la mercantil “KENSINGTON Y MAETEM, A.E.I.E.” / “KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS, A.I.E.”, por causa imputable al concesionario consistente en abandono de la obra, renuncia unilateral e incumplimiento de las obligaciones esenciales establecidas en el contrato, con los siguientes efectos: (...)>.

15. Contra el acuerdo de Resolución, por el acreedor hipotecario CAIXABANK, SA, se promovió el RCA Ordinario núm. 119/2018 del JCA n.º 1 de Elche, que el Juzgado falló mediante sentencia núm. 378/2019, de 8 de mayo, que **estimó**,

<el recurso contencioso-administrativo interpuesto por CAIXABANK S.A. frente al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA, contra la resolución recurrida presuntamente desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo Plenario de fecha 12/6/17, que se anula por entenderse no conforme a Derecho, ACORDÁNDOSE, reconocer el derecho a percibir el importe por resolución de la concesión, calculado en el “informe de Cuantificación de la RPA en el Contrato de concesión de obra pública de una residencia de la tercera edad y centro de día en Santa Pola”, realizado por el Sr. Lara Galera de fecha 5/6/17, y que asciende a la cantidad de 7.401.431 euros, sin perjuicio de ulteriores posibles actualizaciones si correspondieran, condenando a la administración al pago de la referida cantidad así como los intereses legales desde la fecha de la presente resolución y hasta su efectivo pago.>

16. Contra la referida Sentencia del JCA de Elche, 1, el Ayuntamiento de Santa Pola promovió el Recurso de Apelación n.º 271/2019, de la sección quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana; que, en fecha 15 de julio de 2021 dictó su sentencia núm. 629/2021, REVOCANDO ÍNTEGRAMENTE LA SENTENCIA APELADA del JCA de Elx, 1.

17. Contra la Sentencia del TSJ (Sala de lo Contencioso-Administrativo, secc. 5ª, núm. 629/2021, de 15 de julio de 2021) CAIXABANK, S.A. interpuso ante el Tribunal Supremo el recurso de casación 7927/2021, del que conoció la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Quinta), que, el 30 de octubre de 2025 dictó su sentencia 1383/2025.

La sentencia desestimó el recurso planteado contra la Sentencia del TSJ de la Comunidad

valenciana (Sala de lo CA Secc 5ª), de 15 de julio de 2021, confirmándola.

2. ANÁLISIS DE LAS STSJ Y TS.

De los FFJJ de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana destacamos (subrayado y negrita nuestros):

(FJ 2º) <La sentencia del Juzgado en relación con los motivos alegados: (...) 3. Sin citarlo, estima que CAIXABANK TIENE DERECHO A INDEMNIZACIÓN CON BASE EN EL ART. 170 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las Administraciones Públicas:

“(...) En los supuestos de resolución, la Administración abonará, en todo caso, al contratista el precio de las obras instalaciones que, ejecutadas por éste, hayan de pasar a propiedad de aquélla, teniendo en cuenta su estado y el tiempo que restare para la reversión. (...)”.

4. Cifra la cantidad que debe abonar el Ayuntamiento de Santa Pola a Caixabank en 7.401.431 €.(...)>

(FFJJ 5º y 6º) “La Sala interpreta que existe falta de motivación, sin perjuicio de lo que vamos a resolver en los fundamentos posteriores, la sentencia parte -como hacen ambas partes- de la existencia de una concesión de obra pública, entiende que al resolver la concesión y revertir a la Administración debe abonar las inversiones realizadas menos la amortización, atendiendo a los dictámenes periciales obrantes en autos fija en 7.401.431 € y preceptos que cita, pero sin realizar ningún estudio sobre los arts. 255 y ss del RDLeg. 2/2000 y sin realizar ninguna valoración de la prueba.

SEXTO.- El Tribunal no está de acuerdo ni con la sentencia ni con el planteamiento de las partes. En los antecedentes de hecho de la presente resolución (sexto puntos 1 a 6), tomados de la propia demanda y expediente administrativo, observamos:

a) Que en 1998 se saca a concurso expediente para la adjudicación de la **Concesión de Derecho de Superficie** sobre suelo de propiedad municipal, para la construcción y gestión de un Residencia para la Tercera Edad y Centro de Día, aprobándose el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

b) Que, en 1999, se adjudicó un contrato de **concesión de Derechos de Superficie** sobre el suelo de propiedad municipal para la construcción y gestión de la Residencia de la Tercera Edad y Centro de Día a la mercantil KENSINGTON Y MAETEM, A.E.I.E.

c) Que, en los años 2002, 2003 y 2004 el **concesionario de derecho de superficie** suscribe hipoteca con Bancode Valencia (hoy CAIXABANK) por importe global de 7.600.000 €, es decir, **se hipoteca un derecho de superficie**, así consta en las escrituras e inscripción en el

Registro de la Propiedad.

Ni la parte demandante ni el Ayuntamiento pueden mutar el régimen jurídico por la simple vía de afirmar en la resolución administrativa después de dieciocho años:

(...) acordar la resolución del contrato de concesión de obra pública (denominado indebidamente como derecho de superficie) (...).

Entre otras cosas, porque el Registro de la Propiedad no va a admitir la cancelación de un derecho de superficie con una resolución que acuerda la resolución de un contrato de "concesión de obra pública", máxime cuando el régimen jurídico es totalmente diferente.

Tras analizar en el FJ 7º el derecho de superficie desde el prisma de la legislación civil, hipotecaria, del suelo y valoración, el Tribunal extrae la siguiente conclusión, determinante del fallo revocatorio de la Sentencia apelada del JCA de Elx 1:

“Todas las normas que hemos citado tienen una regulación común, en caso de que un mismo sujeto reúna la condición de propietario del suelo y superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo de derecho de superficie.

Con esta base jurídica vamos a revocar la sentencia apelada en su totalidad y, entrando a analizar la demanda y sus pretensiones, las vamos a desestimar.”

Como veremos en el fallo del Recurso de Casación del TS promovido por CAIXABANK SA contra la Sentencia del TSJ, el alto Tribunal, que, contra lo pretendido en la demanda, no casa la Sentencia del TSJ, sino que expresamente manifiesta que *“comparte las conclusiones a las que llega la sentencia recurrida”* (FJ OCTAVO), la STS, decimos, abunda en esta línea del gravamen separado de los derechos de propietario y superficiario en caso de que un mismo sujeto reúna las dos condiciones, y, por ende, remite a la Jurisdicción Civil las cuestiones relativas a la ejecución de la garantía hipotecaria, constituida en virtud de la escritura de hipoteca otorgada por la mercantil a la que se adjudicó el derecho de superficie y por Caixabank:

<Siendo, por tanto, un derecho de superficie lo que se constituyó, no cabe aplicar las normas relativas al contrato de concesión de obra pública, como también pretende la recurrente.

En todo caso, las cuestiones relativas a la ejecución de la garantía hipotecaria, constituida en virtud de la escritura de hipoteca otorgada por la mercantil a la que se adjudicó el derecho de superficie y por Caixabank, deben ser resueltas en la jurisdicción civil.>

Procede, por todo ello, desestimar el recurso de casación.> (FJ OCTAVO.- Decisión del

asunto litigioso.)

Para el correcto análisis de la STS, a nuestro parecer, han de ponerse en relación, DE UN LADO: 1) las cuestiones que, al entender del Auto de la Sala de Admisión de la Sala Tercera del TS de 9 de marzo de 2023, presentaban interés casacional objetivo (Antecedente de Hecho 3º de la Sentencia del TS) y 2) el petitum del demandante en casación, Caixabank S.A. (Hecho 4º), y, DE OTRO LADO: 3) el fundamento de derecho SÉPTIMO.- “*Respuesta a la cuestión de interés casacional*” y 4) el fundamento OCTAVO.- “*Decisión de l asunto litigioso*”.

Este modo de proceder conducirá al recto entendimiento del fallo, escindido en dos pronunciamientos: 1) el relativo a la doctrina jurisprudencial establecida respecto a la cuestión de interés casacional, y 2) el referido a las pretensiones deducidas en el recurso de casación, esto es, en expresión del propio TS: a la decisión del asunto litigioso.

1) La cuestión de interés casacional (Antecedente de Hecho tercero).

<Recibidas las actuaciones y personadas las partes, la Sección de Admisión de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por auto de 9 de marzo de 2023, acordó que las cuestiones planteadas en el recurso que presentaban interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia eran las siguientes:

«... que se determine, si es ajustada a derecho la constitución de un derecho de superficie sobre un bien de dominio público local que no ha sido desafectado, y en el que caso de que la respuesta sea afirmativa, qué régimen jurídico sería aplicable a la subrogación de un acreedor hipotecario sobre los eventuales derechos que correspondieran al superficiario en el supuesto de extinción del derecho de superficie antes del transcurso de su plazo de duración.».

E identificaba como normas que, en principio, deben ser objeto de interpretación los artículos 132 de la Constitución y 79 a 82 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Todo ello, sin perjuicio de que la sentencia pueda extenderse a otras cuestiones y normas jurídicas si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA.>

3) La respuesta a la cuestión de interés casacional. (Fundamento Jurídico 7º).

<De acuerdo con lo razonado, la respuesta a la cuestión de interés casacional planteada debe ser la siguiente:

«No es ajustada a derecho la constitución de un derecho de superficie sobre un bien de dominio público local que no ha sido desafectado.»>

2) El petitum del demandante en casación (Hecho cuarto).

<La representación procesal de Caixabank, S.A. formalizó la interposición del recurso de casación mediante escrito presentado el día 3 de mayo de 2023, en el que solicitó de esta Sala que dictara sentencia por la que:

«i. Estime el Recurso de casación y case la Sentencia recurrida, anulándola y dejándola sin efecto, con condena en costas a la parte demandada y ahora recurrida;

ii. Como consecuencia, se sitúe en la posición procesal propia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y entre al examen del fondo del asunto; y

iii. Desestime íntegramente el recurso de apelación nº 271/2019 interpuesto por el Ayto. de Santa Pola y, reconozca, en los mismos términos acordados en la Sentencia nº 378/2019 de 8 de mayo de 2019 dictada por el Juzgado de lo Cont.-Admin. nº 1 de Elche, el derecho de CAIXABANK a percibir el importe de 7.401.431€ en concepto de inversiones realizadas y no amortizadas, sin perjuicio de las actualizaciones e intereses, condenando al Ayuntamiento a su abono.»>.

4) La decisión del asunto litigioso. (FJ 8º).

Del FJ 8º destacamos lo siguiente:

a) La precisión de que la desestimación por parte del TSJ de la Sentencia del JCA de Elche 1 no fue parcial, sino total:

<El Ayuntamiento de Santa Pola interpuso recurso de apelación contra la sentencia, del que conoció la sección quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Comunidad Valenciana, que dictó sentencia núm.629/2021, de 15 de julio, por la que estima el recurso de apelación, y entrando a conocer de la demanda, la desestima. Aun cuando en el fallo se hace constar «Estimando parcialmente...» ya hemos dicho que debe tratarse de un error material, pues se revoca íntegramente la sentencia apelada.»>

b) La asunción del expositivo fáctico de la Sentencia del TSJ, que el TS reproduce.

<La Sala de Valencia hace constar en sus antecedentes de hecho, y, teniendo en cuenta el escrito de demanda y la documentación obrante en autos, los siguientes hechos: (sigue transcripción de hechos 1 a 20 de la Sentencia del TSJ y tres más figurados en el FJ sexto de la Sentencia del TSJ, relativos a la reiterada mención de que lo constituido fue un derecho de superficie: en el pliego del concurso, en la adjudicación, y en las escrituras de hipoteca).

c) La coincidencia del TS con las conclusiones de la Sentencia de Instancia (la del TSJ), conclusiones que el TS dice compartir, lo que le lleva a decidir el asunto litigioso,

desestimando el recurso de casación, y, por ende, decimos nosotros: las pretensiones del demandante, confirmando la Sentencia del TSJ:

<Razona el tribunal de instancia que *«no está de acuerdo ni con la sentencia ni con el planteamiento de las partes».*Y añade:

«Ni la parte demandante ni el Ayuntamiento pueden mutar el régimen jurídico por la simple vía de afirmar en la resolución administrativa después de dieciocho años:

(...) acordar la resolución del contrato de concesión de obra pública (denominado indebidamente como derecho de superficie) (...).

Entre otras cosas, porque el Registro de la Propiedad no va a admitir la cancelación de un derecho de superficie con una resolución que acuerda la resolución de un contrato de "concesión de obra pública", máxime cuando el régimen jurídico es totalmente diferente».

A continuación, expone la legislación civil e hipotecaria y la administrativa sobre el derecho de superficie. Respecto de esta última, cita las normas a qué antes hemos hecho referencia, y que coinciden en su regulación, cuando un mismo sujeto reúna la condición de propietario del suelo y superficiario, en que las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo de derecho de superficie.

Las conclusiones a las que llega la sentencia recurrida son compartidas por esta Sala. El planteamiento de la parte recurrente de que el contrato fue siempre de concesión de obra pública no puede tener acogida, por las razones que expone la sala de instancia, teniendo en cuenta la documentación obrante en autos. Basta atender a la escritura de constitución del derecho de superficie, de 8 de junio de 1999, inscrita en el Registro de la Propiedad, que eleva a público el «*contrato administrativo de adjudicación de la concesión de derecho de superficie sobre suelo municipal para la construcción y gestión de una residencia de 3ª edad y centro de día*». Se pactan en el contrato el objeto de la concesión, su duración y el plazo, y se fijan a favor del Ayuntamiento los servicios de diez plazas de habitación para personas válidas en la residencia y de cinco en el centro de día.

El contrato se ajustó en cuanto a su objeto al Pliego aprobado por el Ayuntamiento en el que se indicaba que era «*la concesión de Derecho de superficie sobre el solar propiedad del Ayuntamiento de Santa Pola, que luego se dirá, para sobre (sic) el mismo se construya un edificio a destinar como uso Residencial para la Tercera Edad y Centro de Día, constituyendo la finalidad del derecho de superficie*»:

- *La ejecución de las obras, conforme al proyecto técnico presentado por el propio licitador-adjudicatario, previa su aprobación y autorización.*

- *La gestión y explotación de las instalaciones de Residencia para la Tercera Edad y Centro de Día.».*

Obra igualmente en el expediente un informe de 4 de agosto de 2015, emitido por la Técnico de Administración General del Ayuntamiento, en el que se hace constar que «... *nos encontramos ante un contrato por el que se constituye un derecho real administrativo de uso del dominio público (el denominado en el pliego derecho de superficie) sobre una parcela inscrita en el Inventario de Bienes Municipales de dominio público...*».

De la documentación obrante en las actuaciones se desprende igualmente que, frente a lo afirmado por el Ayuntamiento de Santa Pola en su escrito de oposición, la parcela sobre la que se constituyó el derecho de superficie no era un bien patrimonial.

Siendo, por tanto, un derecho de superficie lo que se constituyó, no cabe aplicar las normas relativas al contrato de concesión de obra pública, como también pretende la recurrente.

En todo caso, las cuestiones relativas a la ejecución de la garantía hipotecaria, constituida en virtud de la escritura de hipoteca otorgada por la mercantil a la que se adjudicó el derecho de superficie y por Caixabank, deben ser resueltas en la jurisdicción civil.

Procede, por todo ello, desestimar el recurso de casación.>

Finalmente, el fallo es material y estructuralmente congruente con lo expuesto, conteniendo separadamente dos decisiones:

“Primero.- *Establecer la doctrina indicada en el Fundamento Séptimo de esta sentencia.* (Respuesta a la cuestión de interés casacional).

Segundo.- *Desestimar el recurso de casación núm. 7927/2021, interpuesto por la representación procesal de Caixabank, S.A. contra la sentencia núm. 629/2021, de 15 de julio, dictada por la Sección Quinta de la Sala delo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el recurso de apelación núm. 271/2019.* (Decisión del asunto litigioso).

En virtud de todo lo expuesto y hasta aquí analizado se impone al Ayuntamiento establecer un curso de acción congruente con los pronunciamientos judiciales que ya son firmes, adoptando, en su caso, los actos administrativos que correspondan en ambos órdenes de cuestiones.

Abordaremos primero la segunda cuestión, esto es, la decidida en el apartado segundo del fallo del TS.

Posteriormente propondremos un curso de acción para atender la primera, a fin de adaptar (pro futuro) el contrato del derecho de superficie del caso, o más bien, la condición jurídica de

la parcela sobre la que se constituyó, a la doctrina jurisprudencial sentada por el Tribunal Supremo en esta Sentencia de Casación.

3. EL RÉGIMEN JURÍDICO-ADMINISTRATIVO DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE VS. EL DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA: LA VIS ATRACTIVA DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO EN LA STS 1686/2025.

Siendo la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (que el TS confirma) desestimatoria *in totum* de la del JCA de Elche 1, y, por tanto, de las pretensiones del allí demandante Caixabank, S.A., entre otras, la de anulación del acto administrativo de resolución del Contrato (acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 12 de junio de 2017), y, por tanto, siendo cierto que tal acto resolutorio no ha sido revocado, cierto es también que su contenido no se atempera al criterio manifestado en la STSJ y compartido por la STS. Esto es: que lo resuelto no fue (ni pudo ni hubo de ser) un contrato de concesión de obra pública, sino el del derecho de superficie que se licitó, adjudicó, inscribió y, posteriormente, se hipotecó.

Por lo mismo, los efectos de tal resolución no pudieron ser tampoco los propios de la concesión de obra pública, los del artículo 170 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas: “(...) *En los supuestos de resolución, la Administración abonará, en todo caso, al contratista el precio de las obras e instalaciones que, ejecutadas por éste, hayan de pasar a propiedad de aquélla, teniendo en cuenta su estado y el tiempo que restare para la reversión (...)*”, que es donde Caixabank fundaba y por lo que el Juzgado de lo CA de Elx reconoció su derecho a la percepción de 7.401.431 €; los efectos del acuerdo plenario no pudieron ser, decimos, los de la resolución del contrato de concesión de obra pública, sino los de la resolución del derecho de superficie antes de su plazo de duración, de los arts. 41.5 (in fine) del RD Leg 2/2008, de 20 de junio y, actualmente, del 54.5 (in fine) del RD Leg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: “*La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario. Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.*”.

Esto es: la resolución del contrato del derecho de superficie por incumplimiento culpable del contratista superficiario hubo, de suyo, de determinar la reunión en la titularidad municipal de los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, y, conforme a los preceptos

transcritos, de modo que las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuaran gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

Conforme a la reciente Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera núm. 1686/2025, de 18 de diciembre, dictada en los Autos del Recurso de Casación 7577/2022, Roj: STS 5961/2025 – ECLI:ES:TS:2025:5961. Id Cendoj: 28079130032025100270. Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Gil Ibáñez, aún tratándose de un derecho de superficie, cuando con el mismo se satisfaga un un interés público de la específica competencia del Ayuntamiento, se está ante un contrato administrativo de los previstos en el art. 19 de la LCSP:

(FJ SEGUNDO) “3. La naturaleza jurídica del contrato de constitución del derecho de superficie sobre bienes patrimoniales de la Administración

Conjugando lo que acabamos de exponer en los dos apartados anteriores, entendemos que hay que diferenciar las modalidades en el contrato de constitución del derecho de superficie sobre bienes patrimoniales de la Administración -cabe recordar que no cabe constituir tal derecho sobre bienes demaniales (así, sentencia de esta Sala de 30 de octubre de 2025, casación 7927/2021)-.

La diferencia entre una y otra modalidad estriba en la finalidad perseguida por la Administración al celebrar el contrato, de suerte que una relación jurídica concreta ofrece naturaleza administrativa cuando en su causa se advierte la presencia de un fin público como elemento esencial, no actuando como cualquier entidad privada, pues si así lo hace, el negocio tendrá carácter privado.

De este modo, en primer lugar, estarían aquellos derechos de superficie constituidos sobre bienes patrimoniales en los que el propósito de la Administración contratante es puramente privado, como sucede con todos aquellos en los que el interés público se sustituye por un mero interés económico o mercantil ajeno al desenvolvimiento regular de un servicio público o a la satisfacción de una necesidad pública de su competencia.

En segundo lugar, encontraríamos los derechos de superficie constituidos sobre bienes patrimoniales para conseguir alguno o algunos de los fines en los que tiene una competencia específica la Administración contratante, de tal modo que el interés público concurrente no justifica que la Administración se despoje de sus prerrogativas ni que se prescinda de las garantías del procedimiento administrativo, lo que ocurre con aquellos contratos destinados a edificar viviendas de protección oficial.

De este modo, solo los primeros contratos constitutivos de derechos de superficie entrarían en

la exclusión prevista en el artículo 4.1.p) de la Ley de 2007, no así los segundos, que no serían contratos patrimoniales en los términos previstos en dicho precepto, ya que, dada su finalidad, no pueden reputarse negocios jurídicos análogos a los expresamente en él mencionados: compraventa, donación, permuta y arrendamiento, en los que transferencia del bien inmueble obedece a otras motivaciones ajenas a las finalidades públicas a las que debe orientarse la actuación de las distintas Administraciones Públicas. Idea ésta que conecta con el ya tradicional criterio mantenido por la Jurisdicción civil consistente en atender a la denominada *"modulación del contrato por la Administración"*,*a tenor de la cual, la naturaleza iusprivatística o administrativa de un negocio jurídico viene determinada por *"la intensidad de la actuación de la Administración"*,*debiendo tenerse en cuenta si la finalidad del contrato afecta directa e inmediatamente al interés privado o al público, así como si la Administración actúa en un campo específico de su cometido conforme con lo dispuesto por la Ley (sentencias de la Sala Primera de este Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1982 y de 11 de julio de 1984 y las que han seguido).

Estos mismos argumentos sirven para matizar la prevención contenida en el artículo 110 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando establece el régimen jurídico de los negocios patrimoniales -refiriéndose a los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales-, en los que no se incluirían los celebrados por las Administraciones públicas en el ejercicio de las competencias atribuidas para la consecución de fines públicos, que, como hemos dicho, no son propiamente *"negocios patrimoniales"*.

Es cierto que puede ocurrir que la constitución de un contrato de derecho de superficie persiga distintos objetivos, públicos y privados, por lo que el encuadramiento en una o en otra modalidad requerirá estar a la finalidad más relevante a fin de aplicar la exclusión prevista en el artículo 4.1.p) de la Ley de Contratos de 2007 o considerar el contrato incluido en el ámbito de aplicación de esta Ley y calificarlo como contrato administrativo especial."

(FJ CUARTO).- Doctrina jurisprudencial que se establece en respuesta a la cuestión planteada en el auto de admisión del recurso de casación

De cuanto antecede resulta que la respuesta a la cuestión en la que el auto de admisión del presente recurso residenció el interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia ha de ser la siguiente:

La apreciación de que un contrato de derecho de superficie constituido sobre bienes inmuebles patrimoniales de un Ayuntamiento es un negocio jurídico que, conforme al artículo 4.1.p) de la Ley 30/2007 , de Contratos del Sector Público (actual artículo 9.2 de la Ley

9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público), está excluido del ámbito objetivo de aplicación de dicha Ley, requiere tener en cuenta todos los elementos concurrentes y, en especial, la finalidad perseguida con el contrato, de manera que si dicha finalidad o, en el caso, de ser varias, la más relevante, es la de satisfacer un interés público de la específica competencia del Ayuntamiento, se deberá rechazar la exclusión y considerar que se está ante un contrato administrativo de los previstos en el artículo 19 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, citada (actual artículo 25 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, también citada).

(FJ QUINTO).- Resolución del recurso de casación

A la vista de cuanto antecede, el recurso de casación ha de ser acogido, pues la sentencia recurrida se aparta de la doctrina jurisprudencial señalada, ya que, al igual que la sentencia apelada, considera que el contrato de superficie sobre bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Santa Pola cuya resolución se discute está excluido del ámbito de aplicación de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, al tener una naturaleza análoga a las de un contrato de compraventa o arrendamiento mencionados en el artículo 4.1.p) de aquella Ley, prescindiendo de que la finalidad de dicho contrato es la satisfacción de intereses públicos de la específica competencia de dicho Ayuntamiento, cual es la promoción de residencias transitorias para jóvenes y mayores en parcelas municipales dando así respuesta pública a una necesidad social, y ello al margen de cuál haya podido ser la calificación jurídica que las partes hayan dado al contrato.

En nuestro caso, mediante el derecho de superficie, se presta por un vicario de la Administración un servicio de la competencia municipal en virtud de lo establecido por los arts. 25.2.e) y 26.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 20.28.i) de la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de servicios sociales inclusivos de la Comunitat Valenciana.

Conforme al art. 20 de la Ley 3/2019 se trata de un servicio de la llamada atención secundaria: *“La atención secundaria proveerá, a través de servicios de atención residencial a las personas adultas o a la infancia y la adolescencia, una atención integral sostenida en el tiempo que, además de cubrir las necesidades de alojamiento y manutención, proporcione los apoyos extensos o generalizados que requiera la promoción de la autonomía personal o el desarrollo de la persona, desde el enfoque preventivo y rehabilitador y teniendo en cuenta la interdisciplinariedad de las intervenciones y el trabajo en red con otros sistemas de protección social”*; servicio susceptible, conforme al art. 28.1.i) de la misma ley, de ser delegado en las entidades locales de la Comunitat Valenciana que, por sus medios, puedan

asumirlo, asegurando la debida coordinación y eficacia en la prestación de los servicios.

Por lo tanto, la resolución de este contrato debe acordarse (como así se hizo por el Ayto) en los términos y por el procedimiento administrativo de la LCSP y su reglamento ejecutivo (Artículo 109. “Procedimiento para la resolución de los contratos”, del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En el procedimiento instruido en su día conforme al precepto reglamentario citado fue notificado el contratista superficiario, quien, como hemos dicho, en su escrito de fecha 2 de mayo de 2015, RE n.º 14377, manifestó su conformidad con la razón material, causa de la resolución: el abandono de la contrata desde el 11 de septiembre de 2013 debido a dificultades económicas.

Así pues, tras la firmeza de la Sentencia del TSJ de la Comunidad valenciana, confirmada por la del Tribunal Supremo, se impone un análisis retrospectivo del Acuerdo plenario de de 12 de junio de 2.017, conservando, en lo adecuadamente instruido, el procedimiento de resolución y derivando los efectos que, en puridad y conforme a las Sentencias hoy firmes, este hubo de tener.

A tal finalidad sirve el instituto de la *conversión* de los actos administrativos. Conforme al **artículo 50 “Conversión de actos viciados”**, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: *“Los actos nulos o anulables que, sin embargo, contengan los elementos constitutivos de otro distinto producirán los efectos de éste”*.

Esto abona la idoneidad de la conversión para precisar la cuestión contenida en el pronunciamiento del TSJ y del TS: que lo resuelto fue un derecho de superficie y no un contrato de Concesión de Obra Pública, derivando de la resolución los efectos propios del régimen del derecho de superficie, esto es: los establecidos por el artículo 41.5 (in fine) del RD Leg 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de suelo (hoy 54.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), a saber:

1. La reunión en la titularidad municipal de los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, y
2. Determinando que las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie,
3. Y pasando a ser, consiguientemente el Ayuntamiento, en tanto y por cuanto

superficiario, el nuevo deudor hipotecario.

Previamente a la adopción del acuerdo de conversión que aquí se propone deberá evacuarse trámite de audiencia, con traslado de esta propuesta, tanto al acreedor hipotecario como al superficiario, Si bien no cabe esperar oposición de este último, dada la manifestación realizada en su día respecto a la concurrencia, a él imputable, de la causa de resolución. En vista de ello, ciertamente, su eventual oposición iría en contra del principio de buena fe, conforme al cual "nadie puede ir válidamente contra sus propios actos".

Dada la naturaleza constitutiva del derecho de superficie que tiene la inscripción registral (art. 53.2 del RD 7/2015), para la efectividad del acuerdo de conversión, una vez adoptado, deberá expedirse certificación del mismo, con reseña de lo actuado en el expediente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, que habrá de ser rogada al Iltre. Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Pola.

4. ACTUACIONES MUNICIPALES PRECISAS PARA EL ALINEAMIENTO CON LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SENTADA SOBRE LA CONDICIÓN NECESARIAMENTE PATRIMONIAL DE LOS BIENES OBJETO DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

En cuanto al primer pronunciamiento de la Sentencia, que dispone “*Establecer la doctrina indicada en el Fundamento Séptimo de esta sentencia*”, esto es, la de que: «*No es ajustada a derecho la constitución de un derecho de superficie sobre un bien de dominio público local que no ha sido desafectado*»; se impone, pro futuro, un itinerario dirigido a la desafectación demanial de la finca (parcela) objeto del derecho de superficie, que pasará a ser patrimonial.

Dada la condición demanial-servicio público EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL integrante de la RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS, (proveniente de la Reparcelación del Sector RT-2) que actualmente tiene la parcela, la desafectación, siempre y cuando no fuera a permanecer en la misma el uso dotacional como residencia de la tercera edad y centro de día objeto del derecho de superficie, conllevaría la necesidad de tramitar y aprobar una modificación del Plan General para el suplemento, en la proximidad de la parcela, de la red de dotaciones. El suplemento tendría por objeto mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, en los términos del artículo 67.3 de la vigente LOTUP 2021 (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje).

Finalmente, siquiera sea *obiter dicta*, como reflexión, habrá que decirlo: una vez obtenido un pronunciamiento judicial firme sobre la naturaleza del vínculo contractual que unió a la

Administración y el contratista, a la Administración titular y al superficiario, urge ya dotar a la comunidad de este necesario equipamiento asistencial, que, por las razones expuestas, ha permanecido socialmente improductivo y en un estado de lamentable abandono desde el año 2013 hasta la fecha.

A su virtud al Ayuntamiento Pleno se propone la adopción de los siguientes,

Acuerdos:

PRIMERO.- De mantenimiento de todo lo actuado conforme al artículo 109. “Procedimiento para la resolución de los contratos”, del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en el expediente de resolución del contrato de CONCESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SUELO DE PROPIEDAD MUNICIPAL en Avda. Portugal, 1, de Santa Pola, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE UNA RESIDENCIA DE LA 3ª EDAD Y CENTRO DE DÍA, expediente que fue resuelto por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 12 de junio de 2017.

SEGUNDO.- Se mantienen los dispositivos PRIMERO y SEGUNDO, del acuerdo plenario de 12 de junio de 2017.

TERCERO.- De CONVERSIÓN del contenido del dispositivo TERCERO del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 12 de junio de 2017, de RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE, en base a la fundamentación y con el alcance figurado en el cuerpo expositivo de esta propuesta.

El contenido de este dispositivo TERCERO, en virtud de la conversión acordada, pasa a ser el siguiente:

“Acordar la RESOLUCIÓN del CONTRATO DE CONCESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SUELO DE PROPIEDAD MUNICIPAL en Avda. Portugal, 1, de Santa Pola, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE UNA RESIDENCIA DE LA 3ª EDAD Y CENTRO DE DÍA, suscrito, con fecha 8 de Abril de 1999, entre el Ayuntamiento de Santa Pola y la mercantil “KENSINGTON Y MAETEM, A.E.I.E.” / “KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS, A.I.E.”, por causa imputable al contratista superficiario, consistente en abandono de la obra, renuncia unilateral e incumplimiento de las obligaciones esenciales establecidas en el contrato, con los siguientes efectos:

a) Incautación de garantías.

b) Reversión del inmueble, obras e instalaciones existentes y objeto de la concesión, con

traslado inmediato de la posesión efectiva del inmueble, con todo lo contenido en él, al Ayuntamiento de Santa Pola.

c) Resolución de todos los contratos celebrados por el superficiario con terceros para el aprovechamiento o explotación de las instalaciones y, dado que la resolución del contrato del derecho de superficie se produce por causa imputable al contratista superficiario, las indemnizaciones que pudieran devengarse a favor de terceros por este concepto, serán con cargo al contratista superficiario.

d) De conformidad con lo establecido por el artículo 41.5 (in fine) del RD Leg 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de suelo (hoy 54.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana):

****i) Quedan reunidos en la titularidad municipal los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario.****

****ii) Las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.****

****iii) El Ayuntamiento de Santa Pola, en tanto y por cuanto superficiario, pasa a ser el nuevo deudor hipotecario en los mismos términos de los contratos de préstamos de las inscripciones 4ª (préstamo), 5ª (primera ampliación), 7ª (segunda ampliación), 8ª (novación) y 9ª (novación), de la finca registral 34.011 del Registro de la Propiedad de Santa Pola, inscrita al tomo 1.367, libro 423, folio 188. De DATOS CATASTRALES: Sita en AV MARIBEL LOPEZ PEREZ OJEDA 1, de SANTA POLA (ALICANTE), referencia catastral n.º 4901201YH1340S0001EG. Superficie catastral: 9.632 m².****

e) Respecto a la Liquidación del contrato, actualmente sub iudice, se estará a lo que resulte: del PO 794/2021, del JCA de Elche 1, interpuesto por CAIXABANK SA frente al acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Santa Pola de 10 de febrero de 2021, mediante el cual se aprobó tal liquidación y del PO 273/2021, del mismo JCA de Elche 1, interpuesto por KENSINGTON Y MAETEM, AEIE / KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE relativo a la “liquidación del Contrato de Concesión de Derechos de Superficie sobre suelo de propiedad municipal para construcción y gestión de Residencia de 3ª edad y centro de día”.

TERCERO.- Se mantiene el dispositivo CUARTO del Acuerdo de 12 de junio de 2017, a saber: “Acordar la inmediata toma de posesión del inmueble”.

CUARTO.- Dado el contenido del acuerdo de conversión adoptado en el dispositivo TERCERO anterior, no son ya del caso, ni se siguen del acuerdo convertido, los dispositivos QUINTO y SEXTO del acuerdo plenario de 12 de junio de 2017, que, en

base a la conversión acordada, se suprimen.

QUINTO.- La presente propuesta, suscrita por la concejalía delegada de Patrimonio, una vez que sea sometida a la Junta de Gobierno Local, será objeto de audiencia del superficiario y del acreedor hipotecario, quienes, en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su notificación, con exclusión del mes de agosto, podrán aportar cuantos documentos tengan por conveniente y manifestar cuanto estimen oportuno a su derecho. Posteriormente, previo informe de los servicios jurídicos municipales, se someterá al Ayuntamiento Pleno para la adopción del acuerdo que corresponda. El acuerdo que resuelva el expediente será notificado a los interesados y a los demás comparecidos en el expediente, con advertencia de los recursos procedentes contra el mismo en vía administrativa y jurisdiccional.

SEXTO.- Del acuerdo plenario que, en su caso, se adopte, se expedirá certificación administrativa, con testimonio de lo actuado en el expediente, para el ruego al Ilte., Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Pola, de la inscripción de lo procedente en el Registro a su cargo.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/4355 de 3 de julio de 2026, la Junta de Gobierno Local **ACUERDA:**

Resolución:

ÚNICO.- Trasladar la Propuesta que figura en el cuerpo expositivo, para audiencia del superficiario Kensington University en la Comunidad Valenciana y Asociados AIE y del acreedor hipotecario Cementos Alicante, S.L., quienes en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación, con exclusión del mes de agosto, podrán aportar cuantos documentos tengan por conveniente y manifestar cuanto estimen oportuno a su derecho. Posteriormente, previo informe de los Servicios Jurídicos Municipales se someterá al Ayuntamiento Pleno para la adopción del acuerdo que corresponda.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE