AYUNTAMIENTO/AJUNTAMENT
DE SANTA POLA

ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
PLN/2026/21	El Pleno

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria:

Extraordinaria

Fecha:

16 de octubre de 2026

Duración:

Desde las 8:47 hasta las 9:20

Lugar:

Dependencias municipales

Presidida por:

MARIA LORETO SERRANO POMARES

Secretario:

CRISTINA DEL PILAR COVES JODAR

Nombre y Apellidos	Tipo de miembro	Asiste	Observaciones
MARIA LORETO SERRANO POMARES	Miembro con derecho a voto	SÍ	
José Pedro Martínez González	Miembro con derecho a voto	SÍ	
TRINIDAD ORTIZ GOMEZ	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Ana María Blasco Amorós	Miembro con derecho a voto	SÍ	
OSCAR PEDRO VALENZUELA ACEDO	Miembro con derecho a voto	SÍ	

CRISTINA DEL PILAR COVES JODAR (1 de 2)
Secretaria
Fecha: [redacted]
HASH: [redacted]

MARIA LORETO SERRANO POMARES (2 de 2)
Alcaldesa
Fecha: [redacted]
HASH: [redacted]

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026

Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 38

MARIA MANUELA BAILE MARTINEZ	Miembro con derecho a voto	SÍ	
María de los angeles Roche Noguera	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Encarnación María Ramírez Baeza	Miembro con derecho a voto	SÍ	
ANGEL PIEDECAUSA AMADOR	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Borja Francisco Merino Díaz	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Joaquín Lozano Alonso	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Yolanda Seva Ruiz	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Lorenzo Andreu Cervera	Miembro con derecho a voto	SÍ	
María Dolores Tomás López	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Francisca García Cerdá	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Mª Francisca Márquez Bonmatí	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Mireia Moya Lafuente	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Rosa María Fernández Amador	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Ana Antón Ruiz	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Esteve Ruiz Rodenas	Miembro con derecho a voto	SÍ	
Manuel Rocamora Jiménez	Miembro con derecho a voto	SÍ	

Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 38

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

A) PARTE RESOLUTIVA
TOMA DE POSESIÓN NUEVO CONCEJAL

La Sra. Secretaria indica que ha llegado la Credencial de Don Manuel Rocamora Jiménez en sustitución del cargo de concejal de Don José Francisco López Sempere. Explica que se ha presentado toda la documentación necesaria para tomar posesión del cargo como miembro de la Corporación.

A continuación la Sra. Alcaldesa requiere al Sr. Rocamora Jiménez para que proceda a tomar posesión de su cargo.

El Sr. Rocamora Jiménez toma la palabra y procede a prometer el cargo de Concejal de la Corporación siguiendo la siguiente fórmula:

“Prometo por mi conciencia y honor cumplir fielmente las obligaciones de mi cargo de Concejal, con lealtad al Rey, y cumplir y hacer cumplir la Constitución como norma fundamental del Estado”.

Una vez prometido el cargo, la Sra. Alcaldesa se dirige al nuevo Concejal diciéndole:

En virtud de su toma de posesión queda investido de los derechos, deberes, honores y distinciones que corresponden al cargo de concejal del Ayuntamiento de Santa Pola, en prueba de lo cual se le entregará la acreditación correspondiente".

La Sra. Alcaldesa le entrega la certificación que la acredita como nuevo concejal del Ayuntamiento así como la medalla y el pin de miembro de la Corporación. Le da la enhorabuena y le desea que tenga buena suerte en su nueva andadura.

Los Portavoces de los Grupos políticos intervienen en el mismo sentido, deseándole suerte y dando la bienvenida al nuevo miembro de la Corporación.

Expediente 5635/2020. Ejecuciones de ContratosDerecho de superficie Residencia 3ª edad y centro de día. Resolución contractual. Conversión del acuerdo plenario de fecha 12 de junio de 2017 E_5635/2020.		
Favorable	**Tipo de votación:** Ordinaria	**Tipo de mayoría:** Simple

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 38

	A favor: 21, En contra: 0, Abstenciones: 0, Ausentes: 0

Votación	A favor	En contra	Abstenciones	Ausentes
Primera	21	0	0	0

Hechos y fundamentos de derecho:

Se dio cuenta de la Propuesta de la Concejalía del área favorablemente dictaminada en Comisión Informativa en la que se expone que en el expediente epigrafiado, la Junta de Gobierno Local acordó, en su sesión de 3 de julio de 2026, adoptar la propuesta de acuerdo del Ayuntamiento Pleno, formulada por la Asesoría Jurídica municipal, y suscrita por el Concejal delegado, Tte. De Alcalde de Contratación y Patrimonio, propuesta que es del siguiente tenor literal:

“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 Candel 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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 38

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 KENSIGNTON 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.”

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 38

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 Pleno de Santa Pola acordó conceder la licencia municipal de apertura a KENSINGTON,... 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 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 pleno 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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 38

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. Así lo refleja su escrito de 2 de mayo de 2015, RE n.º 14377. La conformidad del superficiario dispensaba al Ayuntamiento del dictamen del Consejo Consultivo de la Comunidad Valenciana, solo preceptivo en caso de disconformidad del contratista. En el mismo sentido, anuente con la resolución y su fundamento, se manifestó nuevamente el superficiario en otro escrito suyo posterior, de 30 de noviembre de 2020.

Pese a su rótulo en el orden del día: <***RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE CONCESIÓN DE "DERECHO DE SUPERFICIE"***>**,** el acuerdo plenario 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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 38

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-Administrartivo, 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 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. (...)".

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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026

Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 38

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 KENSIGNTON Y MAETEM, A.E.I.E.*

c) Que, en los años 2002, 2003 y 2004 el ***concesionario de derecho de superficie*** *suscribe hipoteca con Banco de 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.***

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 38

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 linea 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 del 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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 38

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).

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 38

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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 38

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.

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 38

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-ADMINISTRATRIVO 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 2.017), 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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 38

contratos de las administraciones públicas: *"(...) En los supuestos de resolución, la Administración abonará, en todo caso, al contratista el precio de las obrase 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.

En punto a la potestad municipal de acordar la resolución (del contrato de derecho de superficie), el procedimiento pertinente al efecto y la conservación de lo actuado en el expediente de resolución, 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 dos modalidades en el contrato de constitución del derecho de superficie sobre bienes patrimoniales de la Administración -cabe recordar que no cabe constituir tal derecho

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 38

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 trasferencia 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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 38

Ley 33/2003,de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando establece el régimen jurídico delos 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 de2007 o consideran 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, de8 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 Parla 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,

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 38

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 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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 38

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"*.

Se estima, por tanto, idónea 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,
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.

Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 38

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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 38

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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 38

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.

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 38

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 Iltre,. Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Pola, de la inscripción de lo procedente en el Registro a su cargo.

TRÁMITE DE AUDIENCIA DE LA PROPUESTA DE ACUERDO.

De conformidad con el dispositivo QUINTO de la propuesta:

1.- En fecha 3 de julio de 2026, RS n.º: 2026-S-RE-16730, mediante notificación electrónica, fue puesto a disposición del acreedor hipotecario, a la sazón CEMENTOS ALICANTE, SL, el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Pola de la misma fecha, conteniendo la anteriormente transcrita ***propuesta de CONVERSIÓN 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 su cuerpo expositivo; para audiencia del referido acreedor hipotecario por plazo de un mes, a contar de la fecha de su notificación, con exclusión del mes de agosto. Ello a fin de que en el referido plazo pudiera aportar cuantos documentos tuviera por conveniente y manifestar cuanto estimara oportuno a su derecho.

La notificación fue practicada el 6 de julio de 2026, mediante comparecencia en Sede electrónica de la referida mercantil (punto de acceso general, localizador 20295546a477e4bba446, CSV: 9Y532375H3MF4KPADQTF6KE5K).

Transcurrido el plazo habilitado al efecto, el acreedor hipotecario no ha realizado aportación documental ni manifestación alguna. Así lo acredita el informe de la funcionaria encargada del Registro General de Entrada del Ayuntamiento, y la certificación que obran en el expediente.

2.- En fecha 3 de julio de 2026, RS n.º: 2026-S-RE-16731 fue asimismo puesto a disposición del superficiario, KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE, el mismo Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Pola de fecha 3 de julio de 2026, conteniendo la referida ***propuesta de CONVERSIÓN 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 la propuesta; también al objeto de su audiencia en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su notificación, con exclusión del mes de agosto, y asimismo para aportación en el referido plazo de cuantos documentos tuviera por conveniente y manifestación de cuanto estimara oportuno a su

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 38

derecho.

La puesta a disposición tuvo lugar por medio de notificación cursada en sede electrónica (localizador 70480456a477e4b0c2af) y se dio por rechazada a las 00:00 h. del 14 de julio de 2007, tal y como establece el artículo 43.2, pfo. 2º, de la Ley 39/2015: *"Cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido"*. Así consta mediante justificante de rechazo en Sede electrónica que obra en el expediente.

No obstante entenderse la notificación, con ello, a todos los efectos, como debidamente practicada, mediante Diligencia de la Alcaldía de 15 de julio de 2026, se dio traslado al Letrado representante de KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE, Sr. D. José Manuel ORTUÑO CARBONELL, de la notificación tenida por practicada a su representada; toda vez que el mencionado letrado, por escrito de 6 de julio, RE n.º: 2026-E-RE-13734, compareció aportando un poder de representación para pleitos de KENSINGTON..., y solicitando que: *"(…) se dirija la notificación de referencia, así como las sucesivas que se acuerden en el expediente 5635/2020, al compareciente José Manuel Ortuño Carbonell"*.

La referida solicitud del letrado se resolvió por Diligencia de la Alcaldía-Presidencia, que dispuso:

"***Primero.-*** *Tener por practicada la notificación del Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Pola de 03/07/2026. "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" a la entidad superficiaria KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE, con fecha de 13 de julio de 2026, a todos los efectos.*

Segundo.- *Trasladar, no obstante, al Sr. Ortuño Carbonell el referido Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Pola de 03/07/2026. "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", junto a la notificación de la presente DILIGENCIA.*

Tercero.- *En cuanto a las sucesivas notificaciones que se acuerden en el expediente 5635/2020 y a la solicitud de dirigírselas al Sr. Ortuño Carbonell, recordarle al referido letrado la obligación de sometimiento de su representada al sistema de notificación electrónica, con las correspondientes obligaciones aparejadas, entre ellas la de contar con un certificado electrónico en vigor. El debido cumplimiento de las normas establecidas al*

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 38

respecto, mencionadas en el cuerpo expositivo de esta diligencia, no permite acceder a lo solicitado."

La diligencia y la documentación acompañada, fue puesta a disposición del referido letrado el 14 de julio. Obra en el expediente aceptación, en fecha 16 de julio de 2026, mediante comparecencia del Sr. Ortuño Carbonell en el servicio de Dirección Electrónica Habilitada Única (DEHÚ), identificador: 33429276a561747b8e81 de la notificación de la diligencia y traslado de la referida documentación (diligencia de contestación a la solicitud del letrado y notificación a su representada del Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Pola de 3 de julio de 2026, conteniendo la propuesta del Acuerdo de conversión, tenida por practicada a su representada, KENSINGTON, el día 13 de julio).

Transcurrido, en fecha 14 de septiembre de 2026, el plazo de audiencia (de un mes, con exclusión del mes de agosto) conferido a KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE, anterior superficiario, por la mencionada mercantil no se hizo en plazo manifestación ni aportación documental alguna. Así lo acredita el informe de la funcionaria encargada del Registro General de Entrada del Ayuntamiento, y la certificación que obran en el expediente.

En fecha 16 de septiembre de 2026, RE nº 2026-E-RE-19941, dos días después de transcurrido el plazo habilitado al efecto, el letrado representante de KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE, Sr. ORTUÑO CARBONELL, actuando, a la sazón, en nombre en nombre de su representada, KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE, presentó -extemporáneamente-, escrito de alegaciones a la propuesta notificada a su representada.

En efecto: el escrito de Alegaciones contra la propuesta, deducido por KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE, se presentó el 16/09/2026, esto es, una vez transcurrido el plazo de un mes habilitado al efecto, plazo que, con la exclusión acordada del mes de agosto, finó el 14 de septiembre de 2026, por ser feriado el 13. Las alegaciones son extemporáneas, debiendo, por tal razón, rechazarse *a limine,* sin entrar en el fondo del asunto; proponiéndose así en este informe al órgano resolutorio, el Pleno de la Corporación.

INFORME DE ALEGACIONES.

En cualquier caso, sin perjuicio de que la Resolución que se adopte, a criterio de la asesoría jurídica municipal, no haya de entrar en el fondo de las alegaciones deducidas contra la

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 38

referida ***propuesta de CONVERSIÓN del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 12 de junio de 2017, de RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE***, los funcionarios que suscriben, en el presente informe, sí vamos a analizar las razones de las alegaciones presentadas por KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE en su escrito de 16/09/2026, RE nº 2026-E-RE-19941.

(Alegación primera, pág. 1, pfo. 4). El Alegante dice no objetar nada al expositivo de antecedentes del apdo. 1 de la propuesta.

A destacar que en el apdo. 1 de la propuesta se alude a la reiterada manifestación de conformidad del superficiario (hoy alegante) con la causa objetiva determinante de la resolución del contrato de derecho de superficie, a saber: "***abandono de la obra, renuncia unilateral e incumplimiento de las obligaciones esenciales establecidas en el contrato".*** (punto 11 del expositivo de antecedentes).

Y en el punto 14 del expositivo de antecedentes: "*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. Así lo refleja su escrito de 2 de mayo de 2015, RE n.º 14377. La conformidad del superficiario dispensaba al Ayuntamiento del dictamen del Consejo Consultivo de la Comunidad Valenciana, solo preceptivo en caso de disconformidad del contratista. En el mismo sentido, anuente con la resolución y su fundamento, se manifestó nuevamente el superficiario en otro escrito suyo posterior, de 30 de noviembre de 2020"*.

(Alegación segunda *"Interpretación de los pronunciamientos judiciales"***, págs. 1 a 6).**

No se contradice el análisis de las Sentencias del TSJ y de casación del TS que se hace en el apdo. 2 de la propuesta *"Análisis de las STSJ y TS"*.

La parte demandante en el RCA Ordinario n.º 119/18, del JCA de Elche, 1, sustentó una pretensión de anulación del acuerdo de resolución del contrato (acuerdo del Ayto. Pleno de 12 de junio de 2017), que, inicialmente estimada en la Instancia por el fallo del JCA n.º 1 de Elche, se desestimó por el TSJ en la apelación y también por el TS, en casación, (FJ 8) "Decisión del asunto litigioso", precisando el Tribunal Supremo:

"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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 38

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.»"

"(…) la parcela sobre la que se constituyó el derecho de superficie no era un bien patrimonial."

Pese a ello, pese a que la parcela sobre la que se constituyó el derecho de superficie no era un bien patrimonial, el TS no declaró la nulidad del contrato de derecho de superficie, pudiendo haber extendido a ello el fallo. Afirmando en cambio:

"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."

Se alega (Alegación tercera, pág. 6, pfo.: 9): *"la Sentencia del Tribunal Supremo no avala la validez del título concesional y de su resolución, como se pretende ahora hacer valer por el Ayuntamiento para convertir el acuerdo plenario impugnado, sino todo lo contrario, considera que no se ajustan a derecho, por cuanto que no se puede adjudicar la concesión de un derecho de superficie sobre un bien demanial, ni, en su caso, resolver el mismo en base al régimen jurídico propio de la concesión de obra pública, que es totalmente distinto"*.

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 38

Consiguientemente, se solicita: *"que antes de acudir a la conversión del acto administrativo, debería analizarse si el negocio originario estaba afectado por un supuesto de nulidad de pleno derecho, y cuáles serían las consecuencias restitutorias y registrales de la nulidad"* **(Alegación tercera, págf. 7 pfo. 2º)**, *"la declaración de nulidad del contrato concesional y la tramitación de su correspondiente liquidación económica"* **(Alegación quinta, pág. 11, pfo.: 2)**, así como en el **Petitum (pág. 13, pfo.: 10)** que: *"se inicie el procedimiento de revisión de oficio* (no precisa si del contrato de derecho de superficie, del acuerdo de resolución o de los dos) *por resultar acto nulo de pleno derecho, conforme a la interpretación de la Sentencia del Tribunal Supremo"*.

Sin embargo: lo que pretende el Ayuntamiento es la conversión del acuerdo resolutorio, toda vez que, como reconoció repetidamente el superficiario, concurría la causa objetiva de tal resolución: su propio abandono o defección del servicio asistencial que prestaba mediante tal contrato, con independencia de su naturaleza, procediendo entonces la aplicación al caso de la conversión de actos viciados del art. 50 LPCAP. Recordemos: *"Los actos nulos o anulables que, sin embargo, contengan los elementos constitutivos de otro distinto producirán los efectos de éste"*.

No procede, a estas alturas, la revisión de oficio del título constitutivo del derecho, por la interdicción de la in-equidad que comportaría, y a ello volveremos después. Máxime cuando, como el propio alegante reconoce (pág. 7, pfo. 1º): ni el TSJ ni el TS declararon expresamente la nulidad de estas actuaciones: ni la de constitución ni la de resolución del contrato de derecho de superficie. Mal podría ello soslayarse, obviarse o ampararse en la razón de que tal nulidad, como dice el superficiario alegante *"no formaba parte del objeto litigioso"* (pág. 7 pfo.. 1º de su escrito de alegaciones), por cuanto, de haber concurrido tan severa nulidad (del derecho de superficie constituido, de su acuerdo de resolución por defección del superficiario, o de los dos), tal pretendida nulidad, pese a no haber sido alegada por las partes, decimos, a buen seguro, tanto el TSJ como el TS, de haberla así apreciado, habrían acudido a la vía del art. 33.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa para declararla. Y, todo contrario, no anularon el acto resolutorio del contrato, y sí en cambio, la sentencia del JCA de Elche que lo revocó.

Finalmente, el Tribunal Supremo: 1) en cuanto al asunto litigioso denegó el recurso de Casación interpuesto que, como hemos dicho, pretendía la confirmación de la resolución del JCA de Elche, 1; y, 2) en cuanto a la cuestión de interés casacional, fijó la doctrina en materia de derecho de superficie a cuyo cumplimiento se encaminan tanto el acuerdo de conversión del acto de resolución del contrato (de derecho de superficie y no de concesión de obra), como

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 38

la futura desafectación demanial de la parcela soporte del mismo, toda vez que el mismo no puede constituirse sino sobre bienes patrimoniales y, en el ínterin, las cargas que recaen sobre la parcela y sobre el propio derecho de superficie han de continuar gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

En cuanto a la **aplicabilidad de la Ley de Contratos del Sector Público a la resolución del contrato de un derecho de superficie**, que también cuestiona el superficiario, hoy alegante (alegación quinta, apdo. 5.3, pág. 11, pfos. 5º y 6º), ello es precisamente lo que habilita la STS 1686/2025, tal y como se argumenta en el apdo. 3 de la propuesta, pues: *"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"*.

Por lo que hace específicamente a la Revisión de Oficio que se solicita para la declaración en vía administrativa de la nulidad de pleno derecho del contrato de derecho de superficie y de su acuerdo de resolución, conforme al artículo 110 "Límites de la revisión", de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

"*Las facultades de revisión establecidas en este Capítulo, no podrán ser ejercidas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes"*.

Exceso del límite de equidad por el tiempo transcurrido y otras circunstancias.

Excede manifiestamente el límite de equidad la pretensión anulatoria del acuerdo de adjudicación del derecho de superficie, adoptado hace más de trece años, que ha desplegado desde entonces y hasta el abandono del superficiario, plenos efectos: tanto la construcción en la parcela municipal del edificio de una residencia de la tercera edad y centro de día, como la prestación del servicio que procuraba hasta el mencionado abandono del superficiario, hoy alegante; de modo tal que, además, transcurrido todo ese tiempo, la restitución de las prestaciones contractuales que derivarían de la declaración de nulidad ha devenido asaz imposible.

Abunda en el exceso de la equidad de la revisión de oficio, además, que: 1) tanto el contrato inicial (de derecho de superficie) como, 2) la nueva pretendida calificación del mismo como concesión de obra y servicio, propuesta y avalada en su día por la interpretación del letrado asesor externo del Ayuntamiento, y también, 3) la resolución de tal contrato, calificado como concesión; estos actos han sido, los tres, consentidos por el superficiario, el mismo que hoy

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 38

alega reclamando la revisión de oficio del original contrato de derecho de superficie (por no entenderse acomodado este *post factum*, de manera retrospectiva, tras el dictado de la Sentencia de Caasación, a la naturaleza demanial de la parcela).

De otra parte, ni la tipología del contrato habilitativa del uso de la parcela municipal por un tercero (derecho de superficie vs. concesión obra y servicio) devenía inmediatamente evidente, como precisamente demuestra la propia controversia planteada, (hasta el punto de haber precisado su solución de la formulación doctrinal del Tribunal Supremo, que entendió haber en ello un interés casacional objetivo); ni puede perderse de vista, además, que en la parcela (de carácter demanial-servicio público) no ha dejado de prestarse, hasta la defección del superficiario, un servicio público de la competencia municipal, pese a haberse instrumentado como un derecho de superficie. Bien que, incorrectamente, como ulteriormente se acabaría desprendiendo de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Instancia de la revisión contraria a la buena fe.

El superficiario, hoy alegante: 1) se avino al pliego del concurso de derecho de superficie, 2) formalizó el contrato, 3) hipotecó el derecho de superficie adjudicado, construyó los edificios, 4) ejecutó el contrato: a) con tal construcción y b) prestando el servicio al que el derecho concedido servía de soporte, hasta su abandono, 5) se mostró anuente con la resolución por *(su)* incumplimiento, 6) no opuso objeción alguna al informe del asesor jurídico municipal que pretendió discernir (en realidad mutar) la naturaleza del contrato: de derecho de superficie a concesión de obra pública.

Habida cuenta de todo lo cual, contraviene la doctrina de los actos propios y resulta, por tal contraria a la buena fe la pretensión de revisión de oficio de los dos actos (de constitución del derecho y de resolución) a los que se mostró conforme, y la imputación a la sola responsabilidad municipal de un incumplimiento culpable determinante de la obligación de indemnizar al superficiario con el precio de las obras e instalaciones que, ejecutadas por éste, hayan de pasar a propiedad de la administración, teniendo en cuenta su estado y el tiempo que restare para la reversión (Alegación quinta, pág. 12, pfo: 3º).

Revisión contraria al derecho de los particulares y a las leyes.

Sobre los límites a la Revisión de Oficio, y, en particular, las circunstancias determinantes de ser esta contraria al derecho de los particulares y a las leyes se pronunció el Consejo Consultivo de Castilla y León en su Memoria del año 2014, junto a la que cita, sus dictámenes 152/2012, de 14 de marzo, 186/2012, de 12 de abril, 682/2013, de 24 de octubre, 714/2013, de 18 de octubre, y 204/2015, de 16 de junio, en términos tales que nos sirven para la valoración y resolución de la instancia de revisión de oficio que nos propone el alegante KENSINGTON:

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 38

"El artículo 110 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, se refiere a los "Límites de la revisión", sobre los que dispone que "Las facultades de revisión establecidas en este Capítulo, no podrán ser ejercidas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes".

Como destaca la Memoria del Consejo Consultivo del año 2014 (por referencia al mismo precepto de la Ley 30/1992), la doctrina y jurisprudencia coinciden en destacar la importancia del artículo 106 como precepto que contiene una serie de principios moduladores de la revisión de actos administrativos y una ratificación del carácter restrictivo con que dicho ejercicio debe contemplarse. Se trata de una modulación de los efectos de la nulidad como consecuencia de la concurrencia de otros principios jurídicos de obligada observancia, como son los de seguridad jurídica, proporcionalidad, equidad, buena fe y protección de la confianza en la apariencia de la actuación administrativa, entre otros.

El Tribunal Supremo en numerosas sentencias, sirvan de ejemplo las Sentencias de 23 de octubre de 2000 y de 29 de noviembre de 2005, señala que la seguridad jurídica exige que se mantengan las situaciones que han creado derechos a favor de sujetos determinados, sujetos que confían en la continuidad de las relaciones jurídicas surgidas de actos firmes de la Administración, que no fueron impugnados en tiempo y forma, por lo que había razón para considerarlos definitivos y actuar en consecuencia.

Ello no quiere decir que la acción de nulidad no pueda ejercitarse contra los actos firmes de la Administración, sino que su ejercicio es improcedente cuando con ello se vulneran las necesidades derivadas de la aplicación del principio de seguridad jurídica, principio que está indisolublemente ligado al respeto a los derechos de los particulares, expresamente mencionados por el artículo 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, como límite al ejercicio de la potestad revisora de la Administración establecida en el artículo 102 del referido texto legal.

Ya en la Sentencia de 24 de abril de 1993, (…), el Alto Tribunal declaraba que los límites de la revisión son una contrapartida necesaria a la imprescriptibilidad de la acción de revisión de oficio porque la diferencia real con la vía de los recursos ordinarios es que no cuenta sólo el interés del accionante y el puro valor de la legalidad del acto impugnado, sino otros elementos a ponderar por la Administración, por los límites imperativos del actual artículo 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Tal y como advirtió el Tribunal Supremo en su Sentencia de 17 de enero de 2006 [y de 13 y 27 de marzo de 2012], "la revisión de los actos administrativos firmes se sitúa entre dos

Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 38

exigencias contrapuestas: el principio de legalidad, que postula la posibilidad de revocar actos cuando se constata su ilegalidad, y el principio de seguridad jurídica, que trata de garantizar que una determinada situación jurídica que se presenta como consolidada no pueda ser alterada en el futuro. El problema que se presenta en estos supuestos es satisfacer dos intereses que son difícilmente conciliables y la solución no puede ser otra que entender que dichos fines no tienen un valor absoluto. La única manera de compatibilizar estos derechos es arbitrar un sistema en el que se permita el ejercicio de ambos. De ahí que en la búsqueda del deseable equilibrio el ordenamiento jurídico sólo reconozca la revisión de los actos en concretos supuestos en que la legalidad se ve gravemente afectada y con respeto y observancia de determinadas garantías procedimentales en salvaguardia de la seguridad jurídica, y todo ello limitando en el tiempo el plazo para ejercer la acción, cuando los actos han creado derechos a favor de terceros".

En similar sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2012. Dicha sentencia, que recoge la doctrina del Tribunal sobre esta cuestión, señala que "la posibilidad de solicitar la revisión de un acto nulo por la extraordinaria vía del artículo 102.1, no puede constituir una excusa para abrir ese nuevo período que posibilite el ejercicio de la acción del recurso administrativo o judicial de impugnación del mismo, ya caducada, cuando el administrado ha tenido sobrada oportunidad de intentarlo en el momento oportuno. Y precisamente a esta circunstancia se refiere el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común cuando condiciona el ejercicio de la acción de revisión del artículo 102 -aun en los casos de nulidad radical del artículo 62.1- a que no resulte contrario a la equidad, la buena fe, el derecho de los particulares u otras circunstancias similares". Ello lleva al Tribunal Supremo a considerar que "quien ha tenido sobradas oportunidades de ejercitar las acciones de nulidad o anulabilidad oportunas al amparo de los artículos 62 y 63 de la Ley [30/1992], pese a lo cual ha dejado precluir los plazos legales para efectuarlo, no puede ejercitar tardíamente su pretensión de anulación por la vía del recurso de revisión del artículo 102.1, y el intentar hacerlo así contraviene sin duda alguna la buena fe que ha de presidir el desarrollo de las relaciones jurídicas y la finalidad perseguida por el ordenamiento al establecer un sistema de recursos ordinarios sometidos a plazos taxativamente exigibles para postular tal anulación".

En definitiva, puede concluirse que el artículo 106 opera como un límite a la facultad de la Administración para recurrir a esta vía excepcional en aquellos supuestos en que su empleo vulneraría los principios de equidad y buena fe, los derechos de los particulares o las leyes. Se trata, en definitiva, de una previsión que tiende a moderar la rigidez de la declaración de nulidad de pleno derecho y que viene a garantizar, frente a la posibilidad de que en cualquier

Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 38

momento se declare la nulidad, un elemento esencial para las relaciones entre la Administración y los administrados, cual es la seguridad jurídica."

Concurren en el caso razones suficientes para entender que la revisión de oficio que se insta por el superficiario KENSINGTON, y, más todavía su exigido corolario: la rectificación registral mediante título cancelatorio idóneo (Alegación tercera, pág. 7, pfo.: 8), se opone al derecho de los particulares (al menos el acreedor hipotecario y los potenciales usuarios del servicio de asistencia a la 3ª edad que se prestaba y ha de continuar prestándose mediante la instalación concedida). Frente a ello, los intereses del superficiario, exclusivamente crematísticos, están residenciados y circunscritos al ámbito de la liquidación del contrato y ésta, como se ha dicho, está sometida a la tutela de los tribunales (los dos mencionados RR OO que se sustancian en el JCA de Elche, 1), donde el anterior superficiario puede postular y hacer valer plenamente su pretensión indemnizatoria.

La Sentencia desestimatoria impide la revocación del acto.

Por último, pero no menos importante:

Ni la Sentencia del TSJ, confirmada por la de casación, ni esta última, pudiendo hacerlo, declararon la nulidad del acto administrativo originalmente impugnado: el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Santa Pola de 12 de junio de 2017, de 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 una parcela municipal. Así lo reconoce el propio alegante (alegación segunda, apdo: 1.3, pág. 7, párrafo 1º).

Estamos en presencia de la desestimación del recurso interpuesto contra un acto administrativo que no es de gravamen ni desfavorable. Antes al contrario, resultaría ser, en todo caso, favorable para los terceros potenciales usuarios del servicio público extinguido, interrumpido o suspendido por el abandono del superficiario. Este, además, 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 *(sus)* dificultades económicas. En esta tesitura, la revocación, que solo podría efectuarse mediante el procedimiento de revisión de oficio o de declaración del lesividad (LPAC art. 106 y 107), no podría realizarse con base en un motivo de nulidad que ha sido objeto de enjuiciamiento o, lo ha podido ser , a criterio del juzgador, en cualquiera de las instancias que han conocido del asunto, y no ha sido estimado, como es el caso; pues existe un pronunciamiento judicial con efecto de cosa juzgada (STS de 07-02-13, Rec 563/2010, Id Cendoj: 28079130072013100029).

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 38

En el caso de que la Administración pretendiera revisar de oficio un acto con base en motivos de nulidad desestimado (o no declarado) por una sentencia, cabría instar por el afectado la ejecución de la sentencia desestimatoria; y si siguiera la vía de la declaración de lesividad (imposible a estas alturas por haber transcurrido más de cuatro años desde el dictado del acto) resulta claro que la acción judicial no prosperaría por existir ya un pronunciamiento judicial previo con efecto de cosa juzgada. Sobre esta cuestión se ha pronunciado el Tribunal Supremo, afirmando que *"el alcance eminentemente declarativo del pronunciamiento desestimatorio del recurso no impide que puedan suscitarse incidentes de ejecución. Piénsese, desde luego, que la Administración vencedora en el litigio* (tal y como aquí se pretende) *inicia* (inicie) *luego los trámites para la revocación de ese mismo acto, o para su revisión de oficio."* (TS 20-10-08, Rec 5719/2006; 9-2-09, Rec 2462/2007; 24-5-11 Rec 3338/2010).

En nuestro caso, el superficiario no fue parte ni del recurso Ordinario sustanciado ante el JCA n.º 1 de Elche, ni de la apelación promovida contra el fallo del anterior ante el TSJ de la Comunidad Valenciana, ni tampoco del Recurso de Casación presentado contra la Sentencia dictada por el TSJ. Ello no obstante, tal y como señala el artículo 109.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, el superficiario pudo incoar el incidente de ejecución, de considerarse afectado por el fallo, *"para decidir, sin contrariar el sentido del fallo, cuantas cuestiones se planteen en la ejecución, …"*. No consta que así lo haya hecho.

Las cuestiones liquidatorias que se pretenden oponer al acuerdo de convalidación. (Alegación quinta, págs. 12 y 13).

Las cuestiones atinentes a la liquidación del contrato de derecho de superficie se dirimen actualmente en dos procedimientos:

PO 794/2021, del JCA n.º 1 de Elche, interpuyesto por CAIXABANK, SA, anterior acreedor hipotecario, frente a la desestimación presunta por silencio administrativo del Recurso de Reposición por ella interpuesto frente al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Pola de 10 de febrero de 2021 que aprobó la liquidación definitiva del contrato. Mediante Auto del Juzgado de 21 de febrero de 2022, antes de la fase de alegaciones de las partes, se acordó suspender la tramitación de este recurso hasta la resolución del Recurso de Casación entonces pendiente. Una vez dictada la Sentencia de Casación del TS, por Diligencia de Ordenación del Juzgado de 10 de marzo de 2026 se acordó alzar la suspensión y requerir a las partes para que en el plazo de 5 dñías manifestasen lo que a su derecho conviniese.

PO 273/2021, también del JCA de Elche, 1. Fue interpuesto por KENSINGTON Y MAETEM, AEIE / KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 38

Y ASOCIADOS AIE contra el Ayuntamiento de Santa Pola en el expediente n.º 9826/2021, relativo a "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". En este procedimiento se personó CAIXABANK SA como codemandado. Al igual que el anterior, y por los mismos motivos, el procedimiento fue suspendido por Auto de 23 de septiembre de 2020.

Por lo tanto, ambos procedimientos quedaron suspendidos, antes del trámite de alegaciones de las partes, hasta el fallo del recurso de casación.

Dictada la sentencia de casación, el procedimiento se reanuda, con lo que, a la vista del fallo del TS, el superficiario demandante puede sustentar su prensión liquidatoria, en su escrito de demanda al Juzgado de lo CA de Elche, teniendo en cuenta el sentido del fallo y su propia interpretación del mismo, así como -incluso- el acuerdo de conversión que el Ayuntamiento eventualmente adopte conforme a esta propuesta, y tanto en lo que respecta a las cuantías: las que reclame de su haber y las que discuta de su debe, como también en lo relativo a los conceptos o *item* de unas y otras. Como afirma el alegante (alegación quinta, pág. 13, pfo. 7): *"(…) la conversión acordada debería desplegar igualmente sus efectos sobre el procedimiento de liquidación económica concesional"*. Efectivamente, y así puede considerarse en la causa cuyo objeto es, precisamente, tal liquidación. Máxime cuando del referido acuerdo de conversión es consecuencia no desdeñable la sustitución por el Ayuntamiento del superficiario KENSINGTON como deudor hipotecario, al menos por cuanto respecta a la parte del crédito pendiente de amortización, intereses y costas. Ello no es sino consecuencia de la especialidad del régimen resolutotio del derecho de superficie, conforme al cual, como tanto se ha repetido: *"(…) 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"*.

Así pues es de todo punto congruente el dispositivo Tercero e) de la propuesta de acuerdo:

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

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 38

3ª edad y centro de día”.

Abierto el turno de intervenciones los Portavoces de los distintos Grupo Políticos intervienen para indicar que su voto va a ser favorable y que se felicitan de que se vaya solucionando un problema que lleva años paralizado para que el centro de 3ª Edad y centro de día sea pronto una realidad.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/6562 de 13 de octubre de 2026, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, **ACORDÓ**:

Resolución:

PRIMERO.- Desestimar, en base a la fundamentación del cuerpo expositivo de esta propuesta, las alegaciones presentadas por el letrado D, José Manuel Ortuño Carbonell, en nombre y representación de KENSINGTON Y MAETEM, AEIE / KENSINGTON UNIVERSITY EN LA COMUNIDAD VALENCIANA Y ASOCIADOS AIE, entrando en el fondo de las mismas, no obstante ser las mismas extemporáneas.

SEGUNDO.- 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.

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

CUARTO.- 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**

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 38

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,

ACTA PLENO
Número: 2026-0022 Fecha: 04/11/2026
Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 38

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".

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

SEXTO.- Dado el contenido del acuerdo de conversión adoptado en el dispositivo CUARTO 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.

SÉPTIMO.- El presente acuerdo, resolutorio del expediente, será notificado a los interesados y a los demás comparecidos en el mismo, con advertencia de los recursos procedentes en vía administrativa y jurisdiccional.

OCTAVO.- 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 Iltre,. Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Pola, de la inscripción de lo procedente en el Registro a su cargo.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: [redacted]
Verificación: https://santapola.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 38