



N.º expediente: MA 25/025 FLM
Procedimiento: Enajenación mediante subasta
Acto: Contestación consulta

ACUERDO POR EL QUE SE CONTESTA LA SOLICITUD DE ACLARACIONES RELATIVA AL PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO QUE HA DE REGIR LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE DE LA PARCELA ANTES DESTINADA A RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE EN MARBELLA (MÁLAGA)

En escrito presentado el día 18 de noviembre de 2025 por sociedad mercantil interesada en participar en la licitación del contrato de constitución del derecho real de superficie de la parcela antes destinada a Residencia de Tiempo Libre en Marbella (Málaga) publicada en BOJA núm. 144, de 29 de julio de 2025 se formula solicitud de contestación a las siguientes dudas sobre la interpretación de las cláusulas 7.1 y 8.2 del Pliego de Condiciones que rige la licitación:

- a) Si la constitución de la garantía definitiva establecida en la cláusula 7.1 del Pliego de Condiciones debe realizarse en unidad de acto junto con el otorgamiento de la escritura pública de constitución del derecho de superficie.
- b) Si se considera motivo justificado para la prórroga del plazo de dos meses para otorgar la escritura pública de constitución del derecho de superficie, al que se refiere la cláusula 8.2 del Pliego de Condiciones, la necesidad de esperar a que el Ayuntamiento de Marbella apruebe de forma definitiva y firme el instrumento de ordenación urbanística en el que se incluya el cambio de calificación urbanística de la parcela donde se ubica la Residencia de Tiempo Libre de conformidad con los términos del apartado 5 del capítulo I del Pliego de Condiciones, y todo ello con la finalidad de que el adjudicatario no deba constituir garantía definitiva ni incurrir en costes adicionales sin tener la certeza sobre la ordenación urbanística de la parcela.
- c) Si se considera motivo justificado para la prórroga del plazo de dos meses para otorgar la escritura pública de constitución del derecho de superficie, al que se refiere la cláusula 8.2 del Pliego de Condiciones, la necesidad de esperar a que el adjudicatario obtenga la licencia urbanística que le permita iniciar las obras correspondientes a la inversión a realizar en la parcela donde se ubica la Residencia de Tiempo Libre, y todo ello con la finalidad de que el adjudicatario no deba constituir garantía definitiva ni incurrir en costes adicionales sin tener la certeza sobre la autorización de las obras proyectadas.

El interesado solicita además la ampliación de plazo para la presentación de ofertas.

Examinadas las cuestiones planteadas y analizadas sus implicaciones, en virtud de la facultad que asiste a la Administración para la resolución de dudas interpretativas que pueda plantear el pliego,

ACUERDA

Primero. Contestar a las dudas presentadas en los siguientes términos:

- a) **Sobre la necesidad de constituir la garantía definitiva en unidad de acto con el otorgamiento de la escritura pública.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	19/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAQV23YHQMVCUYSHQHDT4BGTQQ	PÁG. 1/4	



Debemos partir de la diferente finalidad que cumple la garantía definitiva frente a la garantía provisional. Mientras esta última garantizará el cumplimiento de las obligaciones asumidas hasta el momento de la constitución del derecho de superficie e inscripción del título en el Registro de la Propiedad (cláusula 2.3 del Capítulo III del Pliego), la garantía definitiva asegura la puesta en funcionamiento de la actividad, el cumplimiento y correcta ejecución del derecho de superficie una vez constituido y de las obligaciones de la superficiaria (cláusula 7.3 del Capítulo III del Pliego).

De este modo, es el acto de formalización del derecho real de superficie mediante el otorgamiento de la escritura pública de constitución el que determina el fin de la vigencia de la garantía provisional y el inicio de la de la garantía definitiva, merced a lo cual la cláusula 6.3 del Capítulo III del Pliego, exige la acreditación de su como requisito de formalización.

De acuerdo con lo anterior, **la garantía definitiva debe quedar constituida en unidad de acto con el otorgamiento de la escritura pública de constitución del derecho de superficie.**

Lo anterior, es además, conforme con la naturaleza jurídica de la garantía definitiva que, como elemento posterior a la adjudicación del contrato, no forma parte de los actos separables regidos por la normativa administrativa ex art. 66 de la Ley 4/1986 Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante LPCAA), siéndole de aplicación las normas de derecho privado como ha tenido la ocasión de declarar el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, por ejemplo, en informe AJ-CEHFE 2025/77, de 9 de junio.

b) Sobre la prórroga del plazo de dos meses para el otorgamiento de la escritura pública a que se refiere la cláusula 8.2 del Pliego, en relación con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanístico que incluya la nueva ordenación de la parcela.

De conformidad con la cláusula 8.2 del Capítulo III del Pliego “*La Dirección General de Patrimonio, en representación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el adjudicatario contraen la obligación de otorgar la escritura pública de constitución del derecho de superficie en un plazo máximo de dos meses desde la resolución de adjudicación. Este plazo podrá ser prorrogado, de oficio o a instancia del interesado, por motivos justificados.*”

El procedimiento urbanístico promovido por la Dirección General de Patrimonio en virtud del convenio suscrito con el Excelentísimo Ayuntamiento de Marbella, dirigido al cambio de calificación urbanística de la parcela se inició mediante presentación de un avance al estudio de ordenación que se encuentra en fase de tramitación municipal. Se trata de un procedimiento administrativo de dilatado recorrido que requiere de trámite información pública e informes sectoriales y podrían dar lugar a modificaciones sobre el avance del estudio presentado que, aunque no afecten a la calificación ni edificabilidad propuesta, van a determinar el proyecto final que pueda desarrollar el superficiario.

Cierto es que solo con un instrumento de ordenación definitivamente aprobado puede tener el adjudicatario garantía de que el proyecto presentado podrá ejecutarse en términos convenientes para sus estimaciones de viabilidad y que asumir el coste de la formalización y el cumplimiento de las restantes obligaciones que dimanen de la formalización antes de esta aprobación resulta asumir un riesgo demasiado elevado.

Atendiendo a lo anterior, **cuando el cambio de calificación de la parcela de conformidad con los términos del apartado 5 del capítulo I del Pliego sea imprescindible para el desarrollo de la actividad pretendida por el adjudicatario, en ejercicio de la facultad prevista en la cláusula 8.2 del Capítulo III del Pliego, el plazo para el otorgamiento de la escritura pública de constitución del derecho de superficie se prorrogará hasta un mes después de la entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística en el que se incluya el cambio de la calificación urbanística de la parcela.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	19/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAQV23YHQMVCUYSHQHDT4BGTQQ	PÁG. 2/4	



Hasta la formalización el licitador mantendrá su condición de adjudicatario y verá retenida la garantía provisional constituida, en los términos previstos en el Pliego.

c) Sobre la posibilidad de prorrogar el plazo de dos meses para el otorgamiento de la escritura pública a fin de esperar la obtención de la licencia urbanística para el inicio de las obras.

Conforme al principio de riesgo y ventura, expresamente previsto en la cláusula 1.2 del Capítulo IV del Pliego, corresponde íntegramente al superficiario:

- La obtención de licencias, autorizaciones y permisos necesarios para ejecutar las instalaciones y edificaciones y para explotar las actividades previstas.
- Asumir las consecuencias derivadas de la eventual denegación de tales licencias por la autoridad competente.
- Renunciar a cualquier reclamación frente a la Junta de Andalucía por dicha causa.

Esta cláusula constituye una previsión típica y reiterada en los contratos patrimoniales de la Junta de Andalucía y responde al régimen general aplicable a este tipo de negocios jurídicos. Por ello, la necesidad de obtención previa de licencia urbanística para el proyecto no se considera motivo justificado para prorrogar la formalización de la escritura, debiendo el adjudicatario asumir este trámite y su riesgo dentro del desarrollo ordinario del contrato.

Segundo. Sobre la solicitud de ampliación del plazo para la presentación de ofertas.

Teniendo en cuenta la proximidad de la fecha de expiración del plazo para la presentación de ofertas, y en atención a que la contestación a esta consulta debe poder ser publicada, examinada y valorada por todos los posibles interesados con carácter previo a la presentación de sus ofertas con objeto de garantizar los principios de transparencia y concurrencia consagrados en el artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se estima procedente la ampliación del plazo para la presentación de ofertas.

A tales efectos, ha de recordarse que, de acuerdo con el artículo 136.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, cuyos principios resultan aplicables para resolver las dudas y lagunas ex artículo 4 del mismo texto legal:

“2. Los órganos de contratación deberán ampliar el plazo inicial de presentación de las ofertas y solicitudes de participación, de forma que todos los posibles interesados en la licitación puedan tener acceso a toda la información necesaria para elaborar estas, cuando por cualquier razón los servicios dependientes del órgano de contratación no hubieran atendido el requerimiento de información que el interesado hubiera formulado con la debida antelación, en los términos señalados en el apartado 3 del artículo 138.

Esta causa no se aplicará cuando la información adicional solicitada tenga un carácter irrelevante a los efectos de poder formular una oferta o solicitud que sean válidas.

En todo caso se considerará información relevante a los efectos de este artículo la siguiente:

a) Cualquier información adicional transmitida a un licitador.

b) Cualquier información asociada a elementos referidos en los pliegos y documentos de contratación.

Los órganos de contratación deberán ampliar el plazo inicial de presentación de las ofertas y solicitudes de participación, asimismo, en el caso en que se introduzcan modificaciones significativas en los pliegos de la contratación, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 122.1 y 124.

En todo caso se considerará modificación significativa de los pliegos la que afecte a:

a) La clasificación requerida.

b) El importe y plazo del contrato.

c) Las obligaciones del adjudicatario.

d) Al cambio o variación del objeto del contrato.

La duración de la prórroga en todo caso será proporcional a la importancia de la información solicitada por el interesado”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	19/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAQV23YHQMVUYSHQHDT4BGTQQ	PÁG. 3/4	



De acuerdo con lo anterior, se estima proporcionada **la ampliación del plazo de presentación de oferta en un mes adicional, hasta el hasta las 14:00 horas, del día 23 de diciembre de 2025.**

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
Joaquín Gallardo Gutiérrez

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	19/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAQV23YHQMVCUYSHQHDT4BGTQQ	PÁG. 4/4	