



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y DIÁLOGO SOCIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO

DOÑA SUSANA GÓMEZ DE LARA, con Documento Nacional de Identidad número 27.338.195-G y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Palmeras del Limonar 31, Málaga 29016 y en la dirección de correo electrónico secretaria@coamalaga.es, actuando en representación del **COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA**, según se acredita mediante certificado expedido por la Secretaría del Colegio, ante la **DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO** comparece y, expone:

El Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga ha tenido conocimiento de la Resolución dictada por el Director General de Patrimonio por la que se adjudica el contrato para la constitución de un derecho real de superficie a título oneroso sobre el inmueble denominado Residencia de Tiempo Libre de Marbella (Málaga).

Considerando que la resolución citada no es ajustada a Derecho, en los términos de los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, **INTERPONEMOS RECURSO DE REPOSICIÓN**, en base a las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Interponemos recurso de reposición contra la Resolución dictada por el Director General de Patrimonio por la que se adjudica el contrato para la constitución de un derecho real de superficie a título oneroso sobre el inmueble denominado Residencia de Tiempo Libre de Marbella (Málaga). Esta resolución, como indica el pie de recurso de la misma, pone fin a la vía administrativa y es recurrible en reposición.

SEGUNDA.- Es competente para conocer del recurso el Director General de Patrimonio, en cuanto órgano que ha dictado la resolución que impugnamos.



TERCERA.- El Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga ostenta **legitimación** para recurrir en vía administrativa la Resolución, al amparo del **ejercicio de la acción pública urbanística**, al fundarse la impugnación en la **vulneración de determinaciones de ordenación territorial y urbanística** y, en particular, en la atribución de facultades jurídico-reales para un destino **incompatible con la ordenación vigente**. El artículo 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, contempla entre los derechos de los ciudadanos, entre otros: “Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora”. Igualmente, el artículo 62 del citado cuerpo normativo prevé que es pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Como se expondrá, la impugnación se sustenta en la vulneración de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística y de la ordenación territorial y urbanística. También la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, artículo 10.6, establece: *“La ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante el ejercicio de la acción pública, en los plazos y forma establecidos en la legislación en materia de procedimiento administrativo común y de jurisdicción contencioso-administrativa”*.

La conexión directa entre la acción pública y la resolución impugnada es inmediata: la adjudicación no es un acto neutro de gestión patrimonial, sino que decide la constitución de un derecho real de superficie con un destino funcional (uso hotelero) que requiere compatibilidad urbanística actual, presupuesto esencial que aquí no concurre. El control de ese presupuesto es, precisamente, el ámbito propio de la acción pública urbanística.



CUARTA.- La licitación publicada tiene por objeto, conforme a la expuesto en el pliego, cláusula 2: *“la constitución de un DERECHO REAL DE SUPERFICIE A TÍTULO ONEROSO SOBRE EL INMUEBLE DE CARÁCTER PATRIMONIAL TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA DENOMINADO RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE DE MARBELLA, con la finalidad de promover su revitalización, puesta en uso y valor en el marco de la plena protección del patrimonio histórico andaluz y del impulso de la economía y la generación de empleo”*; y deberá destinarse durante todo el plazo de duración: *“al desarrollo de actividad permitida o que pueda permitirse por la normativa urbanística en los términos del apartado 5 de este capítulo”*.

El apartado 5 del pliego, titulado: “Situación urbanística del inmueble”, indica:

“5.1. La calificación y clasificación urbanística del inmueble denominado Residencia de Tiempo Libre de Marbella en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de 1986 de Marbella es de suelo urbano y sistema general de equipamiento.

5.2. De conformidad con el art. 191 de la LPAP, de carácter básico, cuando los inmuebles dejen de estar afectados a un uso o servicio público la administración titular de los bienes lo comunicará a las autoridades urbanísticas a los efectos de que por parte de las mismas se proceda a otorgarles la nueva calificación urbanística que corresponda.

De acuerdo con ello, mediante oficio de la Dirección General de Patrimonio de 12 de diciembre de 2023 se solicitó al Ayuntamiento de Marbella (alegación número 180) que procediera a otorgar una nueva calificación urbanística, tanto en el nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) como en el nuevo Plan de Ordenación Urbana (POU), que debe corresponderse con un uso terciario, en concreto el uso hotelero, y que deberá incluir los usos compatibles que le asigne la normativa urbanística municipal.



En el documento del PGOM, actualmente en tramitación por el Ayuntamiento de Marbella, la Residencia del Tiempo Libre se encuentra identificada para “Ampliar la oferta turística” correspondiente al Objetivo Estratégico OE.13. 5.3. Asimismo, mediante oficio de la Dirección General de Patrimonio de 15 de noviembre de 2024 se solicita al Ayuntamiento de Marbella el inicio de la tramitación urbanística del estudio de ordenación para el cambio de calificación de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella, encontrándose actualmente en tramitación. Se incluye:

- El cambio de calificación de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella a uso hotelero.*
- Un incremento de edificabilidad de 30.000 m2 sobre la superficie construida total existente.*
- La incorporación al planeamiento urbanístico vigente de las condiciones y parámetros urbanísticos necesarios para ejecutar esta nueva ordenación.*

5.4. Con fecha 24 de febrero de 2025 la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y el Excmo. Ayuntamiento de Marbella han suscrito Convenio de Colaboración Patrimonial y Urbanística para la tramitación de estudio de ordenación en relación con la Residencia de Tiempo Libre de Marbella, con la finalidad de ordenar y asegurar su ejecución urbanística. En virtud del convenio, se llevarán a cabo los trámites administrativos y técnicos necesarios para modificar la calificación urbanística de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella en los términos del estudio de ordenación referenciado en el apartado anterior”.

Igualmente, de la documentación que integra la licitación destacamos lo siguiente:

El Anexo 01. Ficha Descriptiva del Inmueble, de la licitación realizada por la Dirección General de Patrimonio para la adjudicación del derecho de superficie alude a las condiciones urbanísticas del inmueble en los siguientes términos:



*“El inmueble se localiza en un ámbito clasificado por la ordenación urbanística en vigor como Suelo Urbano Consolidado denominado SG-E-42 SUC, **uso Sistema General Equipamiento**. La parcela completa se encuentra inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General. Tras Convenio suscrito con el Ayuntamiento, en el PGOM y Estudio de Ordenación de la parcela, ambos en tramitación municipal, **está previsto el cambio de uso a hotelero**”.*

Del Anexo 05. Estudio de Ordenación destacamos lo siguiente:

Antecedentes:

“Según el planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía en fecha 3 de junio de 1986, y publicado en el BOJA núm. 62 de fecha 26 de junio de 1986 y adaptado parcialmente a la LOUA con fecha de aprobación definitiva 27 de julio de 2018, la parcela objeto de estudio se clasifica como Sistema General de Equipamiento (SG-E-42).

...

Este instrumento urbanístico permite cambiar el uso de la parcela, actualmente calificada como Sistema General de Equipamiento (SG-E-42), y el necesario incremento de edificabilidad que permitirá la implantación del nuevo complejo hotelero”.

1.3 Descripción del objeto de la actuación:

El objeto de la presente actuación urbanística es desarrollar una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana para cambiar el uso actual de la parcela de Sistema General de Equipamiento público para alojamiento comunitario a uso hotelero. Así mismo, mediante el presente Estudio de Ordenación se propone incrementar la edificabilidad de la parcela en 30.000 m²t que permitirán la implantación del futuro complejo hotelero. La presente actuación



propone mantener y conservar las edificaciones existentes del complejo respetando de esta manera la protección de estas edificaciones establecidas por CGHP.

El objeto de la presente actuación se puede resumir en los siguientes puntos:

- **Cambio de uso de Sistema General de Equipamiento a uso hotelero.**

1.4. Justificación del objeto de la actuación:

Resumen de los parámetros urbanísticos de la situación actual de la parcela objeto de estudio

Los parámetros urbanísticos actuales de la parcela objeto de estudio según el planeamiento vigente son los siguientes:

- Superficie: 197.502 m²s
- **Uso: Sistema General - Equipamiento Cultural-Social público. Alojamiento comunitario**
- Índice de edificabilidad máximo: 2 m²t/m²s
- Superficie construida de las edificaciones existentes: 23.935 m²t
- Ocupación: 12,11 %
- Altura: PB+3

2.3 Delimitación del ámbito:

*El suelo objeto de estudio de la presente actuación está localizado dentro de los terrenos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbana de 1986 de Marbella denominado SG-E-42 SUC, es decir, según el plan vigente se trata de un **Sistema General de Equipamiento Cultural-Social Público** destinada al alojamiento turístico público.*



Cuadro resumen de condiciones y justificación:

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Clasificación s/ Plan vigente | SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO |
| Clasificación s/ LISTA | SUELO URBANO |

5.2 Alternativa 1

En esta propuesta se modifican las principales determinaciones de la ordenación contenida en el PGOU vigente. El ámbito delimitado cambia su calificación de Equipamiento de Sistema General a uso Hotelero (H).

5.3. Alternativa 2

En esta propuesta se modifican las principales determinaciones de la ordenación contenida en el PGOU vigente. El ámbito delimitado cambia su calificación de Equipamiento de Sistema General a uso Hotelero (H).

5.4. Alternativa 3

En esta propuesta se modifican las principales determinaciones de la ordenación contenida en el PGOU vigente. El ámbito delimitado cambia su calificación de Equipamiento de Sistema General a uso Hotelero (H).

Conforme a la documentación referenciada, no es controvertido que la calificación urbanística del bien sobre el que se constituye el derecho de superficie es el de “Sistema General de Equipamiento”, con las consecuencias que de ello se derivan.

QUINTO.- El derecho de superficie se regula en la legislación urbanística tanto en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana como en la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y se define como aquel derecho real que “*atribuye*



al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo”.

El artículo 131 LISTA contiene la regulación autonómica del derecho de superficie, indicando en el apartado 1º: *“Las Administraciones Públicas y demás entidades públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, **con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística**, cuyo derecho corresponderá al superficiario”.*

Desde un plano reglamentario, el artículo 275 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, regula también el derecho de superficie, señalando en el apartado 1º: *“La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, a través de sus respectivos Planes de Vivienda y Suelo, de sus instrumentos de ordenación territoriales o urbanísticos o mediante la celebración de convenios, podrán utilizar el derecho real de superficie regulado en la legislación estatal de suelo, para el cumplimiento de la programación de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incrementar los Patrimonios Públicos de Suelo, promover la construcción de viviendas protegidas o de precio tasado y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquellos”.*

De las normas expuestas se desprenden dos conclusiones: i) la constitución del derecho de superficie exige que el uso sea compatible o permitido por la ordenación urbanística vigente y; ii) la constitución del derecho de superficie por una Administración Pública sólo podrá realizarse para algunos de los fines que con carácter de numerus clausus y limitativo establece el artículo 275 del Reglamento LISTA, es decir: a) cumplimiento de la programación de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística; b) incrementar



los Patrimonios Públicos de Suelo; c) promover la construcción de viviendas protegidas o de precio tasado y; d) en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquellos.

Ninguna de ellas se cumplen para la constitución del derecho de superficie licitado. En primer lugar, de la propia documentación que integra el expediente de licitación se constata que el uso hotelero, para el que se constituye el derecho de superficie, es incompatible con la ordenación urbanística de aplicación y no está permitido por el planeamiento vigente en el término municipal de Marbella, puesto que la parcela está calificada como Equipamiento Cultural-Social de Alojamiento Comunitario -artículo 89.1.d) de la Normativa del vigente Plan General de Ordenación de Marbella, sin que la futura previsión de modificación sea suficiente, siendo preciso para constituir el derecho de superficie su compatibilidad actual, no futura, con la ordenación aplicable. Debe también señalarse que la futura eliminación del Sistema General en el Plan General de Ordenación Municipal de Marbella (PGOM) no elimina el problema, pues esa determinación, que asigna un determinado régimen jurídico dotacional, no implica el uso del terreno que seguirá siendo el de equipamiento Cultural-Social, y que solo podría ser innovado mediante el futuro Plan de Ordenación Urbana (POU) que se encuentra actualmente en redacción, o mediante modificación del actual Plan General de Ordenación urbana (PGOU). Por tanto, el uso hotelero al que se destina el derecho de superficie es incompatible con la actual normativa urbanística, lo que conlleva que, conforme al artículo 131 LISTA, no pueda ser constituido viciando de nulidad la adjudicación del derecho de superficie para un uso urbanístico incompatible.

La cláusula del pliego que exige que el inmueble se destine “al desarrollo de actividad **permitida o que pueda permitirse** por la normativa urbanística” debe interpretarse **conforme a Derecho**, y en coherencia con el régimen legal del derecho de superficie:

(i) Si el uso está **permitido** por la ordenación vigente, cabe constituir válidamente el derecho de superficie; pero (ii) si el uso únicamente “**pudiera permitirse**” en el futuro, ello **no legitima** una adjudicación que atribuya desde ahora un derecho real con destino urbanísticamente incompatible, sino que, en su caso, exigiría que el procedimiento



quedara **condicionado y supeditado** a la previa aprobación y plena eficacia de la innovación urbanística habilitante, lo que no sucede en la Resolución impugnada.

Dicho de otro modo: la referencia del pliego a lo que “pueda permitirse” **no puede operar como habilitación para prescindir del requisito legal de compatibilidad urbanística vigente**, ni para trasladar al adjudicatario (o al expediente) un riesgo que el ordenamiento **no permite** convertir en derecho real perfecto frente a terceros

En segundo lugar, tampoco cumple la adjudicación con otro de los requisitos esenciales del derecho de superficie, es decir, la adecuación a alguno de los fines que, como numerus clausus establece el artículo 275 del Reglamento LISTA, a saber: a) cumplimiento de la programación de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística; b) incrementar los Patrimonios Públicos de Suelo; c) promover la construcción de viviendas protegidas o de precio tasado y; d) en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquellos. El uso hotelero, para el que se destina el derecho constituido, no está comprendido en ninguno de los fines expresamente previstos en la legislación autonómica, lo que determina que también desde este punto de vista la adjudicación del derecho y con ello su constitución no sea ajustada a Derecho.

De otro lado, se incumple la exigencia del art. 85 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (legislación vigente al tiempo de la licitación):

Artículo 85.

Toda enajenación o gravamen de bienes propiedad de la Comunidad Autónoma o de cualesquiera de las Entidades públicas de ella dependientes deberá ir precedida de una depuración de la situación física o jurídica de las mismas, si es que resulta necesario.

No podrán enajenarse bienes que se hallaren en litigio, salvo que el adquirente asuma voluntariamente el riesgo del resultado del mismo. Igualmente, si llega el caso, deberán suspenderse los procedimientos de adjudicación que estuvieren en trámite.



Al respecto:

- No puede considerarse “depurada” la situación física o jurídica de un inmueble cuando el elemento esencial que determina el contenido económico de la propiedad – uso hotelero – NO consta aún. No se cumple por ello con el párrafo 1º del art. 85 citado.
- Aún más, esta parte ya anuncia que recurrirá tal intento de modificación del uso previsto No se cumple por ello con el párrafo 2º del art. 85 citado.

Finalmente, existe una infracción y/o fraude de Ley en la tasación requerida por la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía: no puede determinarse el valor de un bien a partir de un contenido económico que es solo una expectativa; y no cabe, del mismo modo, una enajenación con procedimientos iniciados que pueden alterar dicho valor.

Nos referimos a la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía por ser la legislación vigente al tiempo de la licitación. No obstante, en la nueva Ley 7/2025, de 22 de diciembre, se vulnera también la exigencia del art. 105 de la Ley 7/2025, de 22 de diciembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

Artículo 105.

Con carácter previo a cualquier negocio jurídico de disposición de un bien o derecho, será necesaria la depuración de su situación física y jurídica.

No obstante, podrán realizarse actos de disposición sin sujeción a lo dispuesto en el párrafo anterior siempre que estas circunstancias se pongan en conocimiento de la persona adquirente y sean aceptadas por esta.

Y, en cuanto a la tasación requerida, los artículos 86 y 108 de Ley 7/2025, de 22 de diciembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía: no puede determinarse el valor de un bien a partir de un contenido económico que es solo una expectativa; y no cabe, del mismo modo, una enajenación con procedimientos iniciados que pueden alterar dicho valor.



Por lo expuesto,

SOLICITA QUE, tenga por presentado este escrito, y en su virtud, por interpuesto recurso de reposición contra la resolución dictada por el Director General de Patrimonio por la que se adjudica el contrato para la constitución de un derecho real de superficie a título oneroso sobre el inmueble denominado Residencia de Tiempo Libre de Marbella (Málaga) y, tras la legal tramitación, con estimación del recurso, se anule la resolución impugnada.



Fdo. Susana Gómez de Lara

Decana del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga