COMUNICADO
Urbanismo

www.malaga.eu

El consejo de Urbanismo aprobará desestimar el recurso interpuesto por Urbania al acuerdo por el cual se le adjudicaron las parcelas del ámbito de 'REPSOL'

- También se dará luz verde a la enajenación de 5 parcelas de propiedad municipal para la construcción de vivienda libre

Málaga, 6 de octubre de 2025.- El consejo de Urbanismo tiene previsto en su próxima sesión, que se celebra el 9 de octubre, desestimar íntegramente los recursos de reposición interpuestos por Urbania RS Joint Venture S.L y Urbania New Project 11 S.L contra el acuerdo del consejo rector de la Gerencia de Urbanismo del 11 de julio por el cual se aprobó aceptar la propuesta de adjudicación de la mesa de contratación celebrada el 31 de marzo de 2023 a favor de Urbania RS Joint Venture S.L para los lotes 1, 2 y 5 correspondientes a las parcelas 2, 3 y 6; y a favor de Urbania New Project para los lotes 3 y 4 correspondientes a las parcelas 4 y 5 del proceso de enajenación de estos suelos del SUNC-O-LO.17 'Repsol'.

Cabe recordar que, esta propuesta de adjudicación tuvo lugar tras responder la Gerencia de Urbanismo a las aclaraciones solicitadas por las citadas entidades sobre el proceso de enajenación. Tales aclaraciones estaban relacionadas con el hecho de que la transformación urbanística de las parcelas (solo las 5 que fueron objeto de licitación) quedó en suspenso con carácter temporal y hasta tanto exista pronunciamiento judicial firme en el procedimiento que se sigue a instancias de la Plataforma Bosque Urbano Málaga.

Por este motivo, los adjudicatarios, antes de proceder a la adjudicación formal de los suelos, solicitaban aclarar algunos aspectos relativos a la participación de la actividad de ejecución del sector y de los gastos de urbanización. Conforme a esto, los servicios jurídicos de la Gerencia de Urbanismo aclararon, en primer lugar, que, si se formaliza el contrato objeto de la licitación, las mercantiles interesadas se incorporarán a la Junta de Compensación del Sector SUNC-O-LO.17 'Repsol' con la asunción de los derechos y obligaciones, establecidos en las Bases y Estatutos aprobados, como cualquier otro propietario.

Igualmente, se les aclaró con respecto a la disponibilidad por parte del Ayuntamiento de Málaga de las cantidades ingresadas en concepto del pago del precio del contrato que,

los ingresos derivados de la enajenación de las parcelas consideradas como litigiosas, se aplicarían a un proyecto de gastos 'tipo 8' (que tienen como finalidad registral temporalmente los ingresos, para traspasarlos con posterioridad, cuando se conozca su destino, a proyectos de gastos definitivos) siguiendo un criterio de prudencia en cuanto a no autorizar disponer gastos con cargo a estos fondos hasta que quede resuelto el procedimiento judicial. Más información:

https://www.malaga.eu/visorcontenido/ANUDocumentDisplayer/173949/NOTAINFORMATIVA.pdf

A la vista de estas aclaraciones ambas entidades presentaron un recurso de reposición por el cual se impugnó, parcialmente, el acuerdo del consejo rector del 11 de julio.

Motivos de la impugnación

El primer motivo de impugnación del acuerdo se basa en que el mismo modifica el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, por el cual se rigió la enajenación de las mencionadas parcelas, al impedir a las adjudicatarias obtener licencia de obra y, por tanto, cumplir su derecho-deber de edificar hasta que no recaiga sentencia firme en el procedimiento contencioso administrativo. Según el departamento jurídico de la Gerencia de Urbanismo, esto entraría en contradicción con diferentes cláusulas de mencionado pliego que establecen el deber de edificar dentro de unos plazos determinados, siendo causa de resolución del contrato el incumplimiento de este deber.

Este motivo de impugnación se desestima, ya que ni el acuerdo impugnado, ni los informes que se aprueban en dicho acuerdo, suponen una modificación del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares que rigió la licitación. En este sentido, el departamento jurídico de la Gerencia de Urbanismo, determina que, el hecho de que las parcelas se hayan declarado litigiosas es una circunstancia sobrevenida que no podía estar prevista en el Pliego; pero que, caso de producirse tiene como consecuencia la aplicación del art 35.2 de Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA), que establece que, "si el litigio fuese promovido durante el procedimiento de adjudicación, deberá suspenderse su tramitación. La Entidad Local en el plazo de un mes deberá decidir si continúa la tramitación. En el caso de que decida hacerlo, deberá constar expresamente por cualquier medio admitido en Derecho, que los posibles adquirentes asumen el riesgo de su resultado".

De igual forma, el trámite recogido en dicho artículo se cumplimentó y por parte de las recurrentes se aceptó continuar con el procedimiento de licitación asumiendo las consecuencias que pudieran derivarse de la sentencia que recaerá en el pleito.

El segundo motivo es la interpretación que hace el acuerdo impugnado del artículo 35.2 RBELA, considerando el recurrente que el impedimento a las adjudicatarias de solicitar licencia de obras y edificar debe también extenderse al resto de obligaciones inherentes a

su inclusión, como propietarios, en la Junta de Compensación del sector. Dicho motivo debe ser también desestimado ya que, este artículo determina una vez que se pone de manifiesto la litigiosidad del bien objeto de licitación se da traslado a los licitadores para su pronunciamiento, los que decidan continuar en el procedimiento lo hacen asumiendo el "(...) riesgo de su resultado" quedando la eficacia de la disposición que se adopte condicionada al resultado del litigio, sin que "(...) ni los licitadores y las licitadoras ni el adquirente puedan exigir responsabilidad alguna por este concepto a la Entidad Local disponente".

El tercer motivo de impugnación lo basan las recurrentes en la vulneración del principio de confianza legítima basándose en una sentencia del Tribunal Supremo de 5 de octubre de 1990. Los servicios jurídicos de la Gerencia de Urbanismo desestiman dicho motivo porque, en este caso, "no se vulnera el principio de buena fe que debe presidir las relaciones entre la administración y los ciudadanos puesto que la circunstancia de la litigiosidad de los terrenos objeto de enajenación no es algo que se conociera de antemano y se pretendiera ocultar de manera subrepticia y torticera por el Ayuntamiento, sino que surgió de manera sobrevenida por el recurso contencioso planteado que ha dado lugar al procedimiento judicial que está en marcha".

Por último, las entidades recurrentes solicitan la suspensión de la ejecución del acuerdo recurrido. En cuanto los perjuicios de difícil o imposible reparación los basan ambas recurrentes en que se altera por completo el equilibrio económico del contrato, afirmando que el acto recurrido adopta decisiones que modifican los derechos y obligaciones contenidos en los pliegos de la licitación causándoles graves perjuicios que, siempre según las recurrentes, no son tantos para el interés público.

Respecto a esto, los servicios jurídicos estiman que la actividad administrativa recurrida se puede considerar que altere el equilibrio del contrato. "Cuando se dio traslado a los licitadores de la condición sobrevenida de litigiosidad de los bienes objeto del procedimiento de enajenación, se les concedió un plazo -tal y como establece la legislación aplicable al caso (art. 35.2 del RBELA)- suficiente para que pudieran estudiar todos los escenarios que se podían plantear (jurídicos y económicos) y elaborar todos los cálculos necesarios para tomar la decisión de continuar o no en el procedimiento. A la vista de todo eso, tanto Urbania RS Joint Venture S.L como Urbania New Project 11 S.L decidieron seguir adelante en el procedimiento (al igual que el resto de licitadores decidieron retirarse), en las condiciones que claramente establece el art. 35.2 del RBELA. Por tanto, esos posibles perjuicios que les pudiera ocasionar la no suspensión del acto administrativo (y, por tanto, del procedimiento) se debe entender que los conocían y que, aun así, decidieron libremente continuar".

Por todo ello, además de desestimar los recursos de reposición, el consejo también prevé desestimar las solicitudes de suspensión del acuerdo del consejo del 11 de julio de 2024, relativo a la propuesta de adjudicación de la mesa de contratación, así como requerir a los licitadores la aportación, en plazo, de la documentación acreditativa de los

requisitos previos a la adjudicación. Trascurrido este plazo, sin que sea atendida la petición, se entenderá retirada su oferta.

Enajenación parcelas para la construcción de vivienda libre

De igual forma, el consejo de Urbanismo prevé aprobar la enajenación por procedimiento abierto, a la oferta económica más ventajosa, de una serie de parcelas de propiedad municipal para la construcción de vivienda libre.

Se trata, en primer lugar, de dos parcelas ubicadas en el distrito de Churriana. En concreto, las parcelas R.5 del PA-CH.2 'SUP-CH.2 Retiro Sur', ubicada en calle Túnez, 5, por un importe de 4.549.050,84 euros (IVA no incluido); y de la R.6 del PA-CH.2 'SUP-CH.2 Retiro Sur' ubicada en calle Guinea, 2, por un importe de 7.915.225 euros (IVA no incluido).

Por otra parte, también salen a la venta la parcelas M2.1 del PAM-CA-1 (97) 'PERI-CA.1 Campanillas I', por un importe de 3.849.196,90 euros (IVA no incluido); la parcela b7 del PA-PT.8 (97) 'SUP-PT.2 Cañaveral' (calle Centauro), por un importe de 2.028.051,53 euros (IVA no incluido); y otra en la calle Francisco Peñalosa, 2 en el distrito Ciudad Jardín, por un importe de 62.600,52 euros (IVA no incluido).

Verifica la información
antes de compartirla

málaga

ayuntamientodemalaga @malaga @ayuntamientomalaga AytodeMalaga AyuntamientodeMalaga @ayuntamientomalaga