

RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO POR LA QUE SE APRUEBA EL EXPEDIENTE PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA REHABILITACION INTEGRAL Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL EN LOS BLOQUES 1, 2 Y 3 DE LA FINCA REGISTRAL 35.916, PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA EN LA CALLE CAPITÁN CORTÉS, 6 DE TALAVERA DE LA REINA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXTGENERATIONEU.

Examinados y valorados la situación y los antecedentes administrativos existentes en relación con el patrimonio separado, adscrito a la Consejería de Fomento, gestionado y administrado por la Dirección General de Vivienda, resulta:

PRIMERO.- El aumento del precio del alquiler de las viviendas en la ciudad de Talavera de La Reina ha incrementado las dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada, considerando deseable que la promoción del parque público de viviendas cuente con la colaboración del sector privado, que podrá promover y gestionar dicho parque de acuerdo con las previsiones del Pliego que rige el expediente y la normativa sectorial aplicable. Esta colaboración público-privada se considera uno de los ejes principales de la reactivación económica, de tal modo que ya en el año 2020 el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, reguló en su artículo 31 una serie de especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre administraciones públicas o sus entidades dependientes y la iniciativa privada. Así, se disponen una serie de singularidades para la figura del derecho de superficie para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre administraciones públicas y la iniciativa privada, no siendo preceptiva la existencia de canon a abonar a la Administración o entes dependientes, pues su nota diferenciadora será el compromiso del adjudicatario de esos derechos de ofrecer viviendas con rentas asequibles o sociales, en todo caso limitadas.

La presente licitación se inscribe en el marco de las medidas establecidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia elaborado por el Gobierno de la Nación en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2021/241, del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia. En ese contexto, el Gobierno de la Nación ha aprobado el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en el que se articula y regula, entre otros, el “Programa de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”. La concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará específicamente el cumplimiento del Objetivo N.º 31 del CID: Nuevas viviendas construidas para alquiler social o a precios asequibles que cumplan los criterios de eficiencia energética (20.000 viviendas), en el segundo trimestre de 2026. El Programa ha sido financiado por el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, al estar incluido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Con fecha 19 de marzo de 2024, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) y la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha han suscrito el Acuerdo n.º 10 de la Comisión de seguimiento (Programa 6), por el que el Ministerio se compromete a financiar la rehabilitación, en régimen de cesión de derechos de superficie, de 24



viviendas de protección pública, energéticamente eficientes, destinadas a alquiler asequible en edificios de su propiedad, por un importe máximo de 1.086.956,00 €.

La aportación del MIVAU se hará con cargo a los fondos transferidos a la Comunidad Autónoma correspondientes a la anualidad de 2023. El apartado tercero del Acuerdo establece que desarrollará las actuaciones “en régimen de colaboración público-privada a través de la concesión de derechos de superficie”, mediante licitación pública en la que se adjudique la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR. Las ayudas correspondientes se incorporarán a la licitación como aportación para la construcción de viviendas para viabilizar la actuación.

Con fecha 25 de junio de 2024 se publica el Decreto 29/2024, de 18 de junio, por el que se regula la concesión directa de una subvención para la rehabilitación integral de edificios para su destino a vivienda en alquiler social o a precio asequible energéticamente eficientes, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la localidad de Talavera de la Reina (Toledo).

SEGUNDO.- El objeto del negocio jurídico plasmado en este pliego es la constitución de un derecho de superficie sobre las viviendas de la finca registral 35.916, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, integradas en el patrimonio de gestión separada adscrito a la Dirección General de Vivienda, sitas en la calle Capitán Cortés, 6, de Talavera de la Reina (Toledo), cuya descripción y características son la que se describen a continuación:

Corresponde con las viviendas sitas en los bloques:

a) Bloque 1: Está situado al sureste de la parcela. Presenta cinco plantas sobre rasante y una planta semisótano. En la planta semisótano se encuentran los trasteros, así como el cuarto de calderas, el cuarto de contadores eléctricos y un cuarto para usos varios de la comunidad. Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta están destinadas a viviendas y en la planta bajo cubierta se encuentran los tendederos comunes. Ocupa una superficie en planta de 174,06 m². Superficie construida total de 869,18 m², de los que 690 m² corresponden a viviendas, 22,88 m² a trasteros y 156,30 m² a elementos comunes. Linda por el norte, sur y este con la parcela sobre la que se encuentra construido y por el oeste con el bloque 2.

b) Bloque 2: Está situado al sur de la parcela. Presenta cinco plantas sobre rasante y una planta semisótano. En la planta semisótano se encuentran los trasteros, así como el cuarto de calderas, el cuarto de contadores eléctricos y un cuarto para usos varios de la comunidad. Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta están destinadas a viviendas y en la planta bajo cubierta se encuentran los tendederos comunes. Ocupa una superficie en planta de 174,06 m². Superficie construida total de 869,18 m², de los que 690 m² corresponden a viviendas, 22,88 m² a trasteros y 156,30 m² a elementos comunes. Linda por el norte y sur con la parcela sobre la que se encuentra construido, por el este con el bloque 1 y por el oeste con el bloque 3.

c) Bloque 3: Está situado al suroeste de la parcela. Presenta cinco plantas sobre rasante y una planta semisótano. En la planta semisótano se encuentran los trasteros, así como el cuarto de calderas, el cuarto de contadores eléctricos y un cuarto para usos varios de la comunidad. Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta están destinadas a viviendas y en la planta bajo cubierta se encuentran los tendederos comunes. Ocupa una superficie en planta de 174,06 m². Superficie construida total de 869,18 m², de los que 690 m² corresponden



a viviendas, 22,88 m² a trasteros y 156,30 m² a elementos comunes. Linda por el norte, sur y oeste con la parcela sobre la que se encuentra construido y por el este con el bloque 2.

En cada bloque existen 8 viviendas y 8 trasteros vinculados.

Se establecen como elementos comunes del conjunto inmobiliario de la propiedad horizontal con los bloques 4 y 5, que no son propiedad de la Junta de Comunidades, los siguientes: muro perimetral y vallado que rodea el solar por varios de sus lados; espacios libres, aceras interiores, redes de saneamiento y de agua común, y, en general, todo aquello que no esté destinado a uso común exclusivo y excluyente de cada uno de los bloques respecto de los mismos, ni esté destinado a vivienda o trastero, de uso privativo.

A los bloques 1, 2 y 3 le corresponde una cuota de participación del 60% sobre el conjunto inmobiliario.

Uso Principal: Residencial Plurifamiliar.

BLOQUE 1	Referencia catastral	Finca Registral nº	Finca nº
VIVIENDAS	4357401UK4245N0022EH	70145	1
	4357401UK4245N0019EH	70146	2
	4357401UK4245N0028OX	70147	3
	4357401UK4245N0025YL	70148	4
	4357401UK4245N0034SW	70149	5
	4357401UK4245N0031OX	70150	6
	4357401UK4245N0040GT	70151	7
	4357401UK4245N0037GT	70152	8
	4357401UK4245N0043KI	Finca Registral nº	Finca nº
TRASTEROS (Planta semisótano)	P-1	70153	9
	P-2	70154	10
	P-3	70155	11
	P-4	70156	12
	P-5	70157	13
	P-6	70158	14
	P-7	70159	15
	P-8	70160	16

BLOQUE 2	Referencia catastral	Finca Registral nº	Finca nº
VIVIENDAS	4357401UK4245N0023RJ	70161	17
	4357401UK4245N0020QF	70162	18
	4357401UK4245N0029PM	70163	19
	4357401UK4245N0026UB	70164	20
	4357401UK4245N0035DE	70165	21
	4357401UK4245N0032PM	70166	22
	4357401UK4245N0041HY	70167	23
	4357401UK4245N0038HY	70168	24
	4357401UK4245N0044LO	Finca Registral nº	Finca nº
	P-1	70169	25



TRASTEROS (Planta semisótano)	P-2	70170	26
	P-3	70171	27
	P-4	70172	28
	P-5	70173	29
	P-6	70174	30
	P-7	70175	31
	P-8	70176	32

BLOQUE 3	Referencia catastral	Finca Registral nº	Finca nº
VIVIENDAS	4357401UK4245N0024TK	70177	33
	4357401UK4245N0021WG	70178	34
	4357401UK4245N0030IZ	70179	35
	4357401UK4245N0027IZ	70180	36
	4357401UK4245N0036FR	70181	37
	4357401UK4245N0033AQ	70182	38
	4357401UK4245N0042JU	70183	39
	4357401UK4245N0039JU	70184	40
	4357401UK4245N0045BP	Finca Registral nº	Finca nº
TRASTEROS (Planta semisótano)	P-1	70185	41
	P-2	70186	42
	P-3	70187	43
	P-4	70188	44
	P-5	70189	45
	P-6	70190	46
	P-7	70191	47
	P-8	70192	48

TERCERO.- El negocio de constitución del derecho de superficie, en cuanto derecho real sobre un bien inmueble, tiene naturaleza patrimonial.

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece en su artículo 8.1, de carácter básico, que los bienes y derechos patrimoniales en su gestión y administración se someterán a los principios de eficacia y economía, eficiencia y rentabilidad en la explotación, publicidad, transparencia y concurrencia, entre otros.

El Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial (hoy Consejería de Fomento), menciona igualmente los principios de aprovechamiento y utilización racional por los que se debe regir esta Consejería de Fomento a la hora de administrar los bienes del patrimonio separado que siendo propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tiene adscritos en virtud de la citada norma para su gestión en materia de urbanismo y vivienda.

El referido Decreto 22/1986, de 1 de abril, en consecuencia, atribuye a la Consejería de Fomento la facultad de enajenar, gravar y dictar cuantos actos de carácter dispositivo sean necesarios para la administración y gestión



de los bienes y derechos patrimoniales que tiene encomendados, ostentando los mismos derechos, obligaciones y limitaciones que los establecidos para la Consejería de Hacienda por la 9/2020, de 6 de noviembre, del Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El derecho real de superficie se rige por el 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 (en adelante, TRLSRU), que en su artículo 53 dispone:

1. *El derecho real de superficie 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.

2. *Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.*

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. *El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.*

CUARTO.- En cuanto al procedimiento de adjudicación, el artículo 107 de la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha establece la subasta será el sistema ordinario de adjudicación. No obstante, en el apartado segundo del punto 1 se permite la utilización del concurso para la venta de aquellos bienes que estén vinculados o sean adecuados para el desarrollo e implementación de las directrices u objetivos de las políticas públicas o la promoción de actuaciones de utilidad pública o interés social.

En este sentido, el Decreto 109/2023, de 25 de julio, de estructura y competencias de la Consejería de Fomento en el artículo 9.3.b)) señala que corresponde a la Dirección General de Vivienda “*El fomento y desarrollo de programas públicos de garantía de acceso a la vivienda, en las distintas formas de tenencia.*”

Asimismo, el artículo 79, del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (en adelante, LOTAU), regula el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, entre otros, 1.a) *Construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre que dicho fin sea compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico y exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes.* En el punto 2.d) *Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación de viviendas, mejora de accesibilidad universal, de eficiencia energética o, en general, de regeneración y renovación urbana.*



QUINTO.- Consta en el expediente propuesta de constitución de un derecho real de superficie sobre los bienes inmuebles que se definen en el antecedente segundo, informe del Servicio de Patrimonio de la Dirección General de Vivienda e informe favorable de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento.

Por lo expuesto, y considerando que la constitución de un derecho real de superficie sobre los bienes inmuebles es necesaria para el ejercicio de las competencias y funciones propias de la Administración de la Junta, esta Consejería, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.1 del Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial (actual Consejería de Fomento) respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de urbanismo y vivienda,

RESUELVE

PRIMERO. -Aprobar el expediente para la constitución de un DERECHO REAL DE SUPERFICIE, mediante concurso, con la aplicación de varios criterios de adjudicación para determinar la oferta con mejor relación calidad-precio, sobre las viviendas de la finca registral 35.916, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, integradas en su patrimonio público del suelo, sitas en la calle Capitán Cortés, 6, de Talavera de la Reina (Toledo), cuya descripción y características son la que se describen en el antecedente segundo.

La constitución del derecho de superficie se deberá realizar de acuerdo con la normativa patrimonial de aplicación y según el Pliego de Condiciones aprobado, a favor de aquellos licitadores que previamente seleccionados en concurrencia competitiva presenten la proposición más ventajosa para la Administración, tal y como establece el artículo 87.1, párrafo segundo de la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que estipula que: "En el concurso, la adjudicación recaerá en el licitador que haga la oferta más ventajosa en su conjunto, de conformidad con los criterios establecidos en el pliego de condiciones, sin atender exclusivamente al precio, y que deben ser formulados de manera objetiva."

SEGUNDO. - Aprobar el Pliego de Condiciones que regulará el procedimiento.

CUARTO. - Ordenar la publicación de la licitación en los términos previstos en el Pliego de Condiciones.

EL CONSEJERO DE FOMENTO

