

PROCESO PARA LA CONCESIÓN POR PARTE DE SEGIPSA, DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE TRES PARCELAS DENOMINADAS 55, 58 EN VALDEBERNARDO, MADRID Y LA PARCELA TS2 UBICADA EN ARROYO MEAQUES (POZUELO DE ALARCÓN) DE SU PROPIEDAD.

Desde la publicación del Pliego en su página web, se ha formulado a SEGIPSA una consulta sobre las cuestiones que se citan más adelante.

En cumplimiento de los principios de igualdad, publicidad, transparencia y, con objeto de garantizar la máxima concurrencia, por medio del presente Anexo se pone en conocimiento de los posibles licitadores interesados lo siguiente:

CONSULTA REALIZADA CON FECHA 8/08/24

De acuerdo con el contenido del Pliego para LA CONSTITUCIÓN Y CESIÓN POR PARTE DE LA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, M.P. S.A., DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LAS PARCELAS 55 Y 58 DE SU PROPIEDAD, SITAS EN LA CALLE LADERA DE LOS ALMENDROS NÚMEROS 24 Y 34 (VALDEBERNARDO) DE MADRID Y UNA PARCELA DE SU PROPIEDAD SITA EN LA AVDA. DE LOS ÁNGELES Nº 73 DE POZUELO DE ALARCÓN (MADRID) POR UN PLAZO DE 25 AÑOS, en relación con el **LOTE 1: PARCELA 55 (TP 6.5.)**, FINCA REGISTRAL 3985 trasladada de 102.847, IDUFIR 28145000363772, REFERENCIA CATASTRAL 7126306VK4772E0001BA, SUPERFICIE REGISTRAL: 5.625 m², USO: TERCIARIO, EDIFICABILIDAD: 14.145 m², se nos han planteado las siguientes consultas sobre el PLIEGO.

- El régimen de cesión del contrato se encuentra regulada en la **Cláusula 22 del Pliego**, que prevé lo siguiente: *“Para que los superficiarios puedan ceder o transmitir, total o parcialmente sus derechos y obligaciones a terceros, o arrendar o transmitir total o parcialmente lo edificado, será necesario que SEGIPSA autorice, de forma previa y expresa, dichas operaciones. SEGIPSA contará entonces con un plazo de 30 días naturales desde la recepción de dicha comunicación para contestar a la misma, rechazando o autorizando la cesión, transmisión o arrendamiento. Una vez autorizada la cesión del derecho, el arrendamiento o la transmisión de lo edificado, el cesionario del derecho, el arrendatario o el adquirente de lo edificado, quedará subrogado en todos los derechos*

y obligaciones que corresponderían al cedente, al arrendador o al transmitente de lo edificado, según el caso”.

- Respecto a la **cláusula 25** establece como causas de resolución del contrato de derecho de superficie, además de “La cesión, arrendamiento o transmisión del contrato sin previa autorización de SEGIPSA”, “La realización de una actividad distinta a la descrita en el proyecto presentado en el sobre número 2 conforme a la cláusula 14 del presente Pliego o realización de actividad distinta a la descrita en la solicitud de autorización para la cesión, arrendamiento o transmisión del contrato, todo ello, salvo autorización expresa por parte de SEGIPSA”.

En vista de lo anterior, nos gustaría aclarar lo siguiente:

1. En primer lugar, de acuerdo con el Pliego, resulta necesario obtener autorización de SEGIPSA para el arrendamiento de la edificación que sea construida sobre el derecho de superficie.

Si el licitador presenta en su proposición el proyecto para arrendar lo edificado, indicando las actividades a las que se destinará dicha edificación. **¿Será necesaria la autorización expresa por parte de SEGIPSA o es suficiente con la presentación de la proposición del proyecto indicando las actividades a las que se destinará?**

2. Queremos concretar cómo debe procederse si el arrendatario desea, a su vez, subarrendar o ceder el local.

El Pliego señala en la cláusula 22 que una vez autorizado el arrendamiento por SEGIPSA “el arrendatario [...] quedará **subrogado en todos los derechos y obligaciones** que corresponderían [...] al arrendador”. De lo anterior podría interpretarse que una vez autorizada la posición de arrendatario, tendrá los mismos derechos que su arrendador o adjudicatario y, por tanto, puede solicitar directamente a SEGIPSA autorización para el subarriendo.

-Por ello nos gustaría confirmar dicho aspecto, es decir, si el arrendatario podría directamente solicitar autorización a SEGIPSA para subarrendar o ceder el local o si de lo contrario, el adjudicatario debe ser el que solicite en todos los casos el subarriendo o cesión del local.

3. Por otro lado, también **queremos saber si el arrendatario debe subrogarse en la posición del adjudicatario a todos los efectos. ¿En qué derechos y obligaciones en concreto quedaría subrogado el arrendatario? Por ejemplo. ¿Sería obligación del arrendatario el pago del canon concesional directamente a SEGIPSA?**

4. Por último, **¿Sería necesario obtener autorización expresa por parte de SEGIPSA para la cesión o el subarriendo en caso de que el local vaya a ser destinado a la misma actividad autorizada previamente por SEGIPSA e incluida en el proyecto presentado a licitación? ¿O sería suficiente con una notificación a SEGIPSA sobre la cesión o subarriendo a la misma actividad?**

NOTA ACLARATORIA EN ATENCIÓN A LA CONSULTA

Se publica la siguiente nota aclaratoria que pretende dar respuesta a cuestiones planteadas por los licitadores:

1.- **en relación a la consulta** trasladada respecto al *Pliego*, publicado en la web de SEGIPSA, *para la constitución y cesión por parte de dicha sociedad mercantil estatal, de un derecho de superficie sobre las parcelas de su propiedad, números 55 y 58, sitas en la calle Ladera de los Almendros números 24 y 34 (Valdebernardo) de Madrid y una parcela sita en la Avenida de los Ángeles nº 73 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), por un plazo de 25 años:*

- Las **cláusulas del Pliego** recogen el **marco y las condiciones** que resultarán **aplicables a la adjudicación** de los **tres lotes** objeto del pliego (ver: *Cláusula 3* – objeto y *Cláusula 18* –adjudicación del contrato).
- La **relación contractual** que resulte del proceso establecido en el Pliego vinculará a **cedente/propietario** (SEGIPSA) **y cesionario/adjudicatario** (superficiario), en un primer término, exclusivamente.
- Con respecto a la cuestión sobre lo dispuesto en la **cláusula 22** del **Pliego**, relativa a la posibilidad de **cesión del contrato**:

“Cláusula 22. Cesión del contrato.

Para que los superficiarios puedan ceder o transmitir, total o parcialmente sus derechos y obligaciones a terceros, o arrendar o transmitir total o parcialmente lo edificado, será necesario que SEGIPSA autorice, de forma previa y expresa, dichas operaciones. SEGIPSA contará entonces con un plazo de 30 días naturales desde la recepción de dicha comunicación para contestar a la misma, rechazando o autorizando la cesión, transmisión o arrendamiento. Una vez autorizada la cesión del derecho, el arrendamiento o la transmisión de lo edificado, el cesionario del derecho, el arrendatario o el adquirente de lo edificado, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente, al arrendador o al transmitente de lo edificado, según el caso”.

Los términos de la indicada cláusula no dejan margen de duda alguno:

- La **posible cesión o transmisión**, que **podrá ser total o parcial**, **se extenderá, si se autoriza**, tanto a derechos como a obligaciones.
- El cesionario/superficiario (**adjudicatario del contrato**) **deberá comunicar a SEGIPSA, de forma previa y expresa las operaciones de cesión o transmisión que desee llevar a cabo.**
- **SEGIPSA dispondrá de un plazo de 30 días**, desde la recepción de la comunicación para contestar a la misma, **rechazando o autorizando** la cesión, transmisión o arrendamiento.
- El **único interlocutor de SEGIPSA** en el curso de este posible trámite de cesión o transmisión, total o parcial, será el cesionario (superficiario/adjudicatario del contrato).
- **SEGIPSA es absolutamente ajena a las relaciones jurídicas o comerciales que pudiesen existir entre el adjudicatario/cesionario/superficiario y otros terceros.**
- **Sólo en el caso de que SEGIPSA autorizase la cesión del contrato, quedará el nuevo cesionario subrogado en todos los derechos y obligaciones** que, según el Pliego y su correspondiente contrato, resultan aplicables al primer cesionario (adjudicatario, en aplicación del proceso regulado en el Pliego).
- **La subrogación de derechos y obligaciones sólo desplegará plenos efectos jurídicos desde el momento de la eventual autorización de la cesión a favor del nuevo cesionario.**