Ajuntament de Calafell

Expedient 1248/2022

PRP_739_2026

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE PER A LA TRANSMISSIÓ ONEROSA I CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE PART DE LA FINCA MUNICIPAL SITUADA ENTRE EL CARRER PRIORAT, S/N, I EL CARRER JAUME PALLARÉS, 3, DEL MUNICIPI DE CALAFELL PER A DESTINAR-LA A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER ASSEQUIBLE.

Identificació del document

EXPEDIENT 2022/1248: Proposta de modificació del contracte per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal situada entre el carrer Priorat, s/n, i el carrer Jaume Pallarés, 3, del municipi de Calafell per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible.

Fets

1. El 22 de març de 2022, es va publicar en el Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Calafell, l'anunci de licitació i el Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars i el Plec de Condicions Tècniques Particulars que regeixen el procediment d'adjudicació del Contracte per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal situada entre el carrer Priorat, s/n, i el carrer Jaume Pallarés, 3, del municipi de Calafell per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible (expedient núm. 2022/1248).

2. El 15 de setembre de 2022, el Ple va adjudicar el contracte de referència a l'empresa LLOGUERALIA CALAFELL, S.L. (en endavant, "LLOGUERALIA") per ser la millor oferta presentada, constituint-se l'esmentat dret de superfície a favor de LLOGUERALIA en data 22 de febrer de 2023, mitjançant atorgament de l'escriptura pública davant la Notària Sra. Maria Pilar Latorre Guillorme, amb el número 156 del seu protocol.

3. El 19 de juny de 2024, l'Institut Català de Finances (en endavant, "ICF") va aprovar la concessió a favor de LLOGUERALIA d'un préstec hipotecari per import d'11.000.000 euros, amb un venciment de 360 mesos, garantit mitjançant hipoteca sobre la part de la

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

finca municipal situada entre el carrer Priorat, s/n, i el carrer Jaume Pallarès, 3, de Calafell, respecte de la qual LLOGUERALIA va obtenir el dret de superfície.

Aquest préstec hipotecari es va formalitzar en escriptura pública de data 23 d'octubre de 2024.

4. Durant l'execució del contracte, per Registre d'Entrada (RE 25818-2026) de data 10 de juny de 2026, l'empresa adjudicatària, LLOGUERALIA, va presentar instància davant l'Ajuntament, en virtut de la qual sol·licitava la cessió del dret de superfície constituït a la finca municipal situada entre el carrer Priorat, s/n, i el carrer Jaume Pallarès, 3, de Calafell, a favor de la societat LLACOL HABITATGE ASSEQUIBLE, S.A. (en endavant, "LLACOL").

5. El 19 de juny de 2026, el Ple de l'Ajuntament va acordar autoritzar la cessió del dret de superfície adjudicat inicialment a LLOGUERALIA, en favor de la societat LLACOL, tot requerint, entre d'altres, la formalització del contracte privat de cessió del dret de superfície en escriptura pública.

6. En compliment del requeriment efectuat per l'Ajuntament, en data 23 de juliol de 2026, es va elevar a públic davant el notari de Barcelona, el Sr. Luis Sampietro Villacampa, amb el número 1563 del seu protocol, el contracte privat de cessió del dret de superfície subscrit en data 9 de juny de 2026 entre la societat LLOGUERALIA, com a part cedent, i la societat LLACOL, com a part cessionària.

7. El 6 de novembre de 2026, amb Registre General d'Entrada núm. ENTRA-2026-45039, LLACOL ha presentat davant l'Ajuntament una sol·licitud, en la que informa que, el mateix dia 23 de juliol de 2026, davant el notari de Barcelona, el Sr. Luis Sampietro Villacampa, amb el número 1564 del seu protocol, es va elevar a públic la subrogació de LLACOL, part prestatària cessionària, sobre la posició de deutora que ocupava LLOGUERALIA, part prestatària cedent, en el préstec hipotecari atorgat per l'ICF, tot sota l'acceptació i consentiment exprés de la part prestadora, l'ICF.

Així mateix, en aquella data, es va acordar modificar la clàusula del préstec hipotecari referent al compromís de subrogació o cancel·lació en cas d'impagament del préstec inicial, tot supeditant la seva eficàcia a les oportunes modificacions del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte, per part de l'Ajuntament.

8. En la mateixa sol·licitud, presentada per LLACOL en data 6 de novembre de 2026, va presentar instància davant l'Ajuntament, en virtut de la qual sol·licita a l'Ajuntament que, atenent a l'esmentada condició suspensiva de la clàusula del préstec hipotecari referent al compromís de subrogació o cancel·lació en cas d'impagament, modifiqui les condicions de la clàusula 16.1.7 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte en els termes indicats en l'escriptura pública de

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

subrogació del préstec hipotecari, de data 23 de juliol de 2026, tot al·legant que la modificació interessada no és substancial ni afecta els elements essencials del Contracte.

9. Tenint en compte l'anterior circumstància, d'acord amb el procediment recollit en la clàusula 15.2 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte, en data 6 de novembre de 2026, el vicesecretari de la corporació municipal va emetre un Informe-Proposta justificant i motivant la viabilitat jurídica de modificar el Contracte en els termes sol·licitats per LLACOL, servint aquest mateix document com a Informe jurídic, ja que analitza també des del punt de vista legal la possibilitat de dur a terme la modificació del Contracte proposada per l'actual superficiari.

10. En l'Informe-Proposta esmentat es confirma, des del punt de vista jurídic, la legalitat i oportunitat de la modificació, atès el principi de llibertat de pactes previst a la clàusula 15.1 del Plec del Contracte i en tant que el canvi proposat no es considera substancial de conformitat amb allò establert per l'article 205.2.c) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic ("LCSP") — llei que, segons la clàusula 2.1 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte, serveix que per resoldre els dubtes que sorgeixin en el contracte patrimonial de referència.

11. D'acord amb el procediment previst en la clàusula 15.2 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars, mitjançant el Decret núm. 2026/6276, de 9 de novembre de 2026, es va concedir un termini d'audiència a l'empresa superficiària, LLACOL, als efectes de què formulés les al·legacions que estimés convenients durant un període de 10 dies hàbils.

12. Durant aquest termini, LLACOL no ha formulat cap al·legació al respecte, per la qual cosa, tenint en compte que el procediment de modificació va ser instat per la seva pròpia iniciativa, cal considerar que la modificació del Contracte objecte de l'Informe-Proposta notificat ha estat acceptada per LLACOL.

13. La Jurista responsable tècnic de contractació, compres i proveïments ha emès informe al respecte.

Fonaments de dret

1. La clàusula 15.1 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal situada entre el carrer Priorat, s/n, i el carrer Jaume Pallarés, 3, del municipi de Calafell per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible, subjecta la modificació del Contracte al principi de llibertat de pactes, sempre que aquesta modificació quedi justificada en la concurrència, durant la vigència del dret de superfície, de circumstàncies

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació: fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació: http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

no previstes en el moment de la seva formalització, sempre i quan aquesta modificació no perjudiqui a l'Ajuntament ni modifiqui substancialment el Contracte.

2. La modificació sol·licitada per LLACOL i objecte de l'Informe-Proposta emès en data 6 de novembre de 2026 no és substancial, d'acord amb l'article 205.2.c) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

3. La modificació sol·licitada per LLACOL i objecte de l'Informe-Proposta emès en data 6 de novembre de 2026 no perjudica a l'Ajuntament i deriva de la modificació imprevista del préstec hipotecari atorgat al superficiari.

Consideracions

1. D'acord amb la clàusula 16.1.7 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars, una de les causes d'extinció del dret de superfície és l'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari en què se subrogui l'adquirent de la propietat superficiària, produint-se l'extinció de forma automàtica del dret de superfície en el moment en que l'entitat financera notifiqui a la propietat l'existència de l'esmentat incompliment:

"7. L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari en què se subrogui l'adquirent de la propietat superficiària.

L'extinció per aquesta darrera causa es produirà de forma automàtica en el moment en que l'entitat financera notifiqui a la propietat l'existència de l'esmentat incompliment.

Rebuda l'esmentada notificació, l'Ajuntament de Calafell s'obliga a pagar a l'entitat creditora l'import de les quotes del préstec que estiguessin impagades fins a la data del requeriment, sense cap excepció; i això en el termini de 45 dies des de la recepció de la notificació.

També, en el mateix moment de produir-se l'impagament de més de 5 rebuts del préstec, l'Ajuntament de Calafell podrà subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec o bé procedir a la seva cancel·lació."

2. D'acord amb la clàusula 15.1 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte, les condicions fixades en el mencionat Plec poden ser modificades per causes de caràcter excepcional i atesa la durada del contracte i el principi de llibertat de pactes.

En concret, preveu les següents causes taxades:

"- Aprovació de normes o ordres per part de l'Ajuntament que canviïn la naturalesa i/o el funcionament ordinari del contracte.

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

- Aprovació de normativa general o sectorial per part d'altres instàncies i /o administracions que provoqui un trencament substancial de l'economia i gestió del contacte.
- Situacions de cas fortuït, força major o risc imprevisible.
- Aparició de desperfectes que no siguin responsabilitat del constructor i que suposin unes despeses de manteniment superiors a les normals.
- Execució de noves obres ordenades per la Corporació municipal per adaptar els habitatges a noves necessitats que ara no es preveuen i amb el pas dels anys poden ser necessàries.
- Congelació dels preus del lloguer per part de l'autoritat competent que facin que es produeixi un desequilibri financer."

3. En el present cas, LLACOL sol·licita la modificació de la causa d'extinció del dret de superfície prevista a la clàusula 16.1.7 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars en base a què, segons l'escriptura pública que aporta, la modificació del préstec hipotecari no adquirirà eficàcia fins que l'Ajuntament de Calafell realitzi les oportunes modificacions en els Plecs, del Contracte, adaptant-los a la nova redacció de la clàusula del préstec hipotecari referent al compromís de subrogació o cancel·lació en cas d'impagament.

En aquest sentit, s'observa, doncs, que aquesta causa de modificació del Contracte no s'emmarca dins de les causes taxades per la clàusula 15.1 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars.

No obstant, l'existència de causes taxades per a modificar el Contracte no implica necessàriament que aquest no es pugui modificar per altres motius, especialment, si es té en compte que la mateixa clàusula 15.1 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte subjecta la modificació del Contracte a la concurrència de causes de caràcter excepcional, atesa la durada del contracte i el principi de llibertat de pactes. Per tant, el propi Contracte preveu l'eventualitat que, durant els 75 anys que pot abastar la seva vigència, es puguin donar circumstàncies excepcionals, no previstes en el moment d'adjudicar-se el Contracte, o que les parts que l'han subscrit puguin pactar, justificadament, la seva modificació.

Així, el Contracte no està cridat a ser immutable, sinó que ha de poder adaptar-se de forma justificada a la modificació de les circumstàncies que l'han vist néixer.

En aquest sentit, cal concloure que la modificació de les condicions del préstec atorgat per l'ICF al superficiari pot ser considerada una circumstància no prevista en el moment de formalitzar-se el Contracte i que sorgeix o pot tornar a sorgir durant els 75 anys de vigència del dret de superfície, atès que tant l'ICF com el seus deutors tenen plena capacitat per acordar lliurement la modificació dels contractes que els vinculen.

Tanmateix, si bé és cert que la llibertat de pactes que empara la modificació del préstec hipotecari que grava el dret de superfície és la mateixa que empara la modificació del Contracte, no ho és menys que l'Ajuntament, en tant que Administració pública subjecte

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

al principi de legalitat i d'interdicció de l'arbitrarietat, no pot pactar qualsevol modificació del Contracte, sinó que ha de sotmetre l'exercici d'aquesta *potestas variandi* als límits que, en cada moment, imposi la legalitat vigent.

4. D'acord amb la clàusula 2.1 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars, la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície és un negoci jurídic de caràcter privat patrimonial que es regeix per la legislació patrimonial, trobant-se exclosa l'aplicació de la Llei 9/2017, 8 de novembre de 2017, de Contractes del Sector Públic ("LCSP"). Tanmateix, la mencionada clàusula disposa que l'exclusió de la LCSP no és total ja que per determinar l'òrgan competent per la transmissió onerosa del dret de superfície sobre el bé immoble per part de l'Ajuntament haurà d'estar-se a allò disposat a la Disposició Addicional Segona de la LCSP, o bé per resoldre els dubtes que sorgeixin en els esmentats contractes patrimonials, aplicar els principis de la LCSP.

Aquesta interpretació resulta coherent, a més, amb la recent doctrina jurisprudencial del Tribunal Suprem que subjecta els contractes de dret de superfície constituïts sobre finques municipals amb un finalitat d'interès públic de l'específica competència de l'Administració —com la construcció d'habitatges de protecció oficial— a les previsions de la LCSP (Sentència de la Sala Tercera del Tribunal Suprem núm. 1686/2025, de 18 de desembre, rec. 7577/2022).

5. L'article 205 de la LCSP regula les modificacions no previstes en el plec de clàusules administratives particulars quan es requereixen prestacions addicionals, quan concorren circumstàncies imprevisibles i quan les modificacions no són substancials.

En relació amb les modificacions no substancials, l'article 205.2.c) estableix els següents requisits:

"*c) Cuando las modificaciones no sean sustanciales. En este caso se tendrá que justificar especialmente la necesidad de las mismas, indicando las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial.*

Una modificación de un contrato se considerará sustancial cuando tenga como resultado un contrato de naturaleza materialmente diferente al celebrado en un principio. En cualquier caso, una modificación se considerará sustancial cuando se cumpla una o varias de las condiciones siguientes:

1.º Que la modificación introduzca condiciones que, de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de candidatos distintos de los seleccionados inicialmente o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente o habrían atraído a más participantes en el procedimiento de contratación.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando la obra o el servicio resultantes del proyecto original o del pliego, respectivamente, más la

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

modificación que se pretenda, requieran de una clasificación del contratista diferente a la que, en su caso, se exigió en el procedimiento de licitación original.

2.º Que la modificación altere el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista de una manera que no estaba prevista en el contrato inicial.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando, como consecuencia de la modificación que se pretenda realizar, se introducirían unidades de obra nuevas cuyo importe representaría más del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato.

3.º Que la modificación amplíe de forma importante el ámbito del contrato.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando:

(i) El valor de la modificación suponga una alteración en la cuantía del contrato que exceda, aislada o conjuntamente, del 15 por ciento del precio inicial del mismo, IVA excluido, si se trata del contrato de obras o de un 10 por ciento, IVA excluido, cuando se refiera a los demás contratos, o bien que supere el umbral que en función del tipo de contrato resulte de aplicación de entre los señalados en los artículos 20 a 23.

(ii) Las obras, servicios o suministros objeto de modificación se hallen dentro del ámbito de otro contrato, actual o futuro, siempre que se haya iniciado la tramitación del expediente de contratación."

Aquests requisits també han estat resumits per la doctrina jurisprudencial (per exemple, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana núm. 683/2023, de 8 de novembre, rec. 74/2023):

"***La modificación sería NO sustancial [artículo 205.2 de la LCSP 2017] al NO alterarse las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación*** *(artículo 205.1). La modificación reviste carácter de NO sustancial puesto que no se cumplen ninguna de las condiciones de los números 1º a 3º del artículo 205.2.c, ni el valor de la modificación supone una alteración en la cuantía del contrato que exceda del 15% del precio inicial y las obras objeto de modificación no se hallan dentro del ámbito de otro contrato."*

6. Doncs bé, la modificació sol·licitada per LLACOL no es considera substancial atès que no altera les condicions essencials de la licitació i adjudicació del contracte de referència, ni tampoc té com a resultat un contracte de naturalesa materialment diferent.

Com s'ha exposat, l'actual redacció de la clàusula 16.1.7 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars preveu, com a causa d'extinció del dret de superfície, l'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari en què se subrogui l'adquirent de la propietat superficiària, produint-se de forma automàtica una vegada l'entitat financera notifiqui a l'Ajuntament l'existència de l'esmentat incompliment.

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

Mentre que la nova redacció de l'esmentada clàusula 16.1.7 preveu que l'Ajuntament es compromet a exercir el dret de reversió del dret de superfície i, com a conseqüència, a subrogar-se o a cancel·lar el préstec quan hagi transcorregut el termini de 24 mesos des que l'entitat financera notifiqui a l'Ajuntament l'existència de l'esmentat incompliment i sense que la part prestatària s'hagi posat al corrent de pagament o bé s'hagi trobat una nova entitat que es subrogui en la propietat superficiària.

En particular, la nova redacció de la clàusula 16.1.7 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte quedaria de la següent manera:

" 7. L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari en què se subrogui l'adquirent de la propietat superficiària.

L'Ajuntament de Calafell assumeix el compromís d'abonar els imports pendents de pagament per la part prestatària en cas d'impagament de 5 (cinc) venciments d'aquest préstec hipotecari. A tal efecte, l'Ajuntament es compromet a dur a terme i/o facilitar les gestions necessàries per a la selecció d'una nova entitat per tal que aquesta se subrogui en la propietat superficiària i, en conseqüència, en el préstec hipotecari com a part prestatària, durant un termini màxim de 24 mesos. Durant aquest període, l'Ajuntament es farà càrrec de les quotes del préstec que resultin impagades a l'empresa prestadora.

Transcorregut el termini indicat al paràgraf anterior sense que la part prestatària s'hagi posat al corrent de pagament o que s'hagi produït la subrogació indicada, l'Ajuntament es compromet a exercir el dret de reversió del dret de superfície i, com a conseqüència, a subrogar-se o a cancel·lar el préstec.

L'Ajuntament és coneixedor de totes les condicions generals i particulars, així com les estipulacions financeres que integren aquest contracte, i a quins efectes atorga la més plena conformitat i manifesta que s'han obtingut totes les autoritzacions internes i consentiments necessaris per subscriure aquest compromís, així com que aquest , no és en cap cas, contrari a qualsevol normativa interna o externa que fos aplicable a l'entitat.

En el supòsit que, en cas d'impagament, l'Ajuntament es fes càrrec dels rebuts pendents o bé finalment es subrogués en la posició de la part prestatària, seran d'aplicació als imports assumits per l'Ajuntament de forma retroactiva a la data de formalització de l'operació per part de la part prestadora en els termes en que preveu la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudència financiera aplicable a las operaciones les condicions de prudència de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales, particularment el seu apartat tercer, i les resolucions que posteriorment l'actualitzen."

Així, pel que fa al préstec hipotecari, la diferència entre l'actual i la nova redacció de la clàusula rau en el moment en què l'Ajuntament se subroga en la posició de la superficiària. Mentre que segons la redacció original del Plec, la subrogació es produeix de forma automàtica a causa de l'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari; segons la nova redacció, la subrogació es produeix, si s'escau, en un termini de 24 mesos des de que es produeixi dit impagament.

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

És a dir, mitjançant el canvi pretès, la subrogació de l'Ajuntament en la posició de l'actual superficiari —respecte del préstec hipotecari— no es produiria de manera automàtica, sinó que es diferiria durant un termini de 24 mesos, sempre i quan, durant aquest període —en el qual l'Ajuntament assumiria el pagament de les quotes del préstec que resultin impagades— no es trobés una altra entitat disposada a subrogar-se en el préstec.

Així doncs, la incorporació d'aquest canvi resulta, si s'escau, beneficiosa pels interessos de l'Ajuntament en la mesura que disposa d'un lapse temporal de 24 mesos per a trobar una entitat que es subrogui en la posició de la superficiària respecte al préstec hipotecari —possibilitat que no existiria segons la redacció original de la clàusula 16.1.7 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte.

Per tant, aquest canvi no comporta ni, d'una banda, el resultat d'un contracte de naturalesa materialment diferent al formalitzat inicialment ni, d'altra banda, el compliment dels requisits establerts per l'article 205.2.c) de la LCSP per considerar una modificació com a substancial, en la mesura que:

(i) D'haver figurat les condicions ara introduïdes en el procediment de contractació inicial, no hauria atret a cap altre participant diferent als que van concórrer i, per tant, l'adjudicació del contracte s'hauria mantingut exactament igual.

En efecte, el fet que l'Ajuntament se subrogui en el préstec hipotecari de manera automàtica o bé en un termini màxim de 24 mesos —durant el qual, cal recordar-ho, també assumeix el pagament de les quotes del préstec que resultin impagades— no comporta cap benefici ni perjudici addicional per al contractista atès que, en qualsevol cas, el contractista veu extingit el seu dret de superfície si incorre en l'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari.

A més, aquesta modificació tampoc requereix una classificació del contractista diferent a l'inicialment exigida.

Per últim, es tracta d'una modificació que afecta, principalment, la posició de l'Ajuntament envers l'impagament del superficiari i a aquest, el qual, com s'ha dit, pateix igualment les conseqüències de l'extinció del dret de superfície.

(ii) La modificació pretesa no altera l'equilibri econòmic del contracte en benefici del contractista d'una forma que no estava prevista al contracte inicial, en tant que, com s'ha exposat, la posició del contractista es manté inalterada: el seu dret de superfície s'extingeix si incorre en l'impagament de cinc venciments del préstec hipotecari, amb independència del moment en què l'Ajuntament se subrogui en les obligacions derivades del préstec hipotecari.

(iii) La modificació no amplia ni restringeix ni modifica, en cap cas, l'àmbit objectiu del contracte, el qual es manté inalterat, quedant afectat només un subapartat d'un apartat

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

de la clàusula del Plec del Contracte que regula els supòsits que donen peu a l'extinció del dret de superfície i els seus efectes.

En aquest sentit, la modificació pretesa no altera la quantia del Contracte, ja que, com s'ha dit, només comporta que l'Ajuntament es subrogui en un moment o en un altre, cosa que no afecta a la situació econòmica del superficiari, el qual, en tot cas, patirà la mateixa conseqüència derivada de l'impagament de cinc quotes del préstec hipotecari atorgat per l'ICF: l'extinció del dret de superfície. Per tant, es conclou que, en la mesura que la modificació pretesa no altera la quantia del Contracte, resulta impossible que excedeixi, ni aïllada ni conjuntament, del 15% o 10% del preu inicial del Contracte — circumstància prevista a la LCSP per considerar que una modificació és substancial.

Tanmateix, resulta necessari recordar que, com és evident, aquestes noves condicions — termini de 24 mesos perquè l'Ajuntament es subrogui en el préstec—no es van preveure inicialment, sinó que han estat introduïdes a causa d'allò previst en la subrogació del préstec hipotecari, atorgada en data 23 de juliol de 2026 i per tal de dotar de plena eficàcia el mencionat préstec hipotecari.

Per tot això, es considera que, d'acord amb l'article 205.2.c) de la LCSP, la modificació de la causa d'extinció del dret de superfície prevista en la clàusula 16.1.7 dels Plecs de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars, no és substancial i pot ser introduïda mitjançant la formalització d'una modificació del Contracte.

7. Dit això i atès el principi de llibertat de pactes previst a la clàusula 15.1 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte, l'Ajuntament, amb ple respecte als límits previstos a l'article 205.2.c) de la LCSP, pot modificar el Contracte en el sentit pretès per LLACOL, en el benentès que aquesta modificació no és substancial ni perjudica a l'Ajuntament, quedant justificada en l'evolució imprevista de les circumstàncies existents en el moment de formalitzar-se el Contracte.

8. De conformitat amb la clàusula 15.2 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte, el procediment per acordar les modificacions és el següent:

" S'instarà d'ofici o a instància del superficiari. Es farà una descripció raonada dels motius amb el càlcul econòmic corresponent que justifiqui que es produeix o es pot produir una situació de desequilibri econòmic financer. La corporació municipal avaluarà la proposta, podent fer servir pèrits o assessors externs i en donarà una resposta a la mateixa. En cas de no haver-hi acord el superficiari tindrà un termini d'al·legacions de 15 dies hàbils. Un cop resoltes les al·legacions s'estarà a lo acordat per la corporació sense prejudici de procedir a la resolució del contracte si el superficiari no hi està d'acord."

En el present cas, el superficiari va instar la modificació del contracte en data 6 de novembre de 2026, la corporació municipal va avaluar-la, emetent l'Informe-Proposta en data 6 de novembre de 2026 i el superficiari no va presentar al·legacions contra la mateixa

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

en el termini conferit. Per la qual cosa, la present resolució comporta la finalització del procediment de modificació establert.

Acord

La Comissió Informativa d'Estratègia Urbana amb els vots a favor dels regidors/es dels grups municipals de PSC, PP i el regidor no adscrit senyor Marc Casellas Garcia, amb les abstencions dels regidors/es dels grups municipals d'ERC, UAM, VOX i del regidor no adscrit Ismael Iglesias Sánchez, proposen al Ple de la Corporació, l'adopció dels següents acords:

1. Manifestar que s'han obtingut totes les autoritzacions internes i consentiments necessaris per modificar el Contracte en els termes sol·licitats, en data 6 de novembre de 2026, per LLACOL HABITATGE ASSEQUIBLE, S.A., així com que aquesta modificació, no és, en cap cas, contrària a qualsevol normativa interna o externa que fos aplicable a l'Ajuntament o al Contracte.

2. Aprovar la modificació de la causa d'extinció del dret de superfície prevista a la clàusula 16.1.7 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal situada entre el carrer Priorat, s/n, i el carrer Jaume Pallarés, 3, del municipi de Calafell per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible.

En particular, es modifica la clàusula 16.1.7 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte, quedant la nova redacció de la següent manera:

" 16. RESOLUCIÓ I EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

16.1. Causes generals d'extinció del dret de superfície

A més de les causes indicades a la clàusula anterior, seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

(...)

7. L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari en què se subrogui l'adquirent de la propietat superficiària.

L'Ajuntament de Calafell assumeix el compromís d'abonar els imports pendents de pagament per la part prestatària en cas d'impagament de 5 (cinc) venciments d'aquest préstec hipotecari. A tal efecte, l'Ajuntament es compromet a dur a terme i/o facilitar les gestions necessàries per a la selecció d'una nova entitat per tal que aquesta se subrogui en la propietat superficiària i, en conseqüència, en el préstec hipotecari com a part

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web
Codi Segur de Validació fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp

prestatària, durant un termini màxim de 24 mesos. Durant aquest període, l'Ajuntament es farà càrrec de les quotes del préstec que resultin impagades a l'empresa prestadora.

Transcorregut el termini indicat al paràgraf anterior sense que la part prestatària s'hagi posat al corrent de pagament o que s'hagi produït la subrogació indicada, l'Ajuntament es compromet a exercir el dret de reversió del dret de superfície i, com a conseqüència, a subrogar-se o a cancel·lar el préstec.

L'Ajuntament és coneixedor de totes les condicions generals i particulars, així com les estipulacions financeres que integren el préstec hipotecari, i a quins efectes atorga la més plena conformitat i manifesta que s'han obtingut totes les autoritzacions internes i consentiments necessaris per subscriure aquest compromís, així com que aquest, no és en cap cas, contrari a qualsevol normativa interna o externa que fos aplicable a l'entitat.

En el supòsit que, en cas d'impagament, l'Ajuntament es fes càrrec dels rebuts pendents o bé finalment es subrogués en la posició de la part prestatària, seran d'aplicació als imports assumits per l'Ajuntament de forma retroactiva a la data de formalització de l'operació per part de la part prestadora en els termes en que preveu la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudència financiera aplicable a las operaciones les condicions de prudència de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales, particularment el seu apartat tercer, i les resolucions que posteriorment l'actualitzen."

3. Autoritzar la formalització de la modificació del Contracte en escriptura pública, la qual no es podrà efectuar més enllà dels 30 dies hàbils següents a aquell en què es rebi la notificació de la present resolució, tenint en compte les agendes de les autoritats i fedataris intervinents, i haurà de ser publicada en el Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Calafell; així com autoritzar la seva inscripció al Registre de la Propietat de Calafell que anirà a càrrec de la superficiària, d'acord amb la clàusula 11 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars.

4. Notificar la present resolució a l'empresa superficiària, LLACOL HABITATGE ASSEQUIBLE, S.A.

5. Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es poden exercir les accions que corresponguin davant la jurisdicció civil, de conformitat amb el que estableix la clàusula 2.4 del Plec de Clàusules Jurídiques, Administratives i Econòmiques Particulars del Contracte.

El tinent d'alcalde,

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fc1cf2c7725e49609f440b259cb6e4cc001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp